

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Mw. P.

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Nederland
<http://www.rijksoverheid.nl>
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2014-0000522508

Uw kenmerk

Datum 3 oktober 2014
Betreft Inkomensafhankelijke huurverhoging en bevrozing
liberalisatiegrens sociale huurwoningen

Geachte mevrouw P.,

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft uw brief van 4 juli 2014 over de inkomensafhankelijke huurverhoging en de voorgenomen bevrozing van de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen op 16 september 2014 aan mij ter beantwoording overgedragen, met het verzoek om een afschrift van het antwoord te ontvangen. In uw brief uit u als hoofdhurster van uw woning uw zorgen over de huurstijging als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging en een eventuele toekomstige inkomensdaling van uw huishouden. Bovendien vreest u dat uw huurcontract geliberaliseerd wordt. Ten slotte informeert u waarom schulden niet worden meegenomen bij de bepaling van het huishoudinkomen. Ik zal hieronder eerst ingaan op de doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging en vervolgens ingaan op uw bezwaren en vragen.

Doelstelling inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging beoogt de doorstroming in het gereguleerde (= niet-geliberaliseerde) huursegment te bevorderen. Er zijn genoeg sociale huurwoningen in Nederland voor alle huishoudens met een lager inkomen. Maar een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die niet (meer) behoren tot de doelgroep van die sociale huurwoningen. Door voor huishoudens met een hoger inkomen een hogere huurverhoging toe te staan, worden die huishoudens gestimuleerd om uit te kijken naar een woning in de koopsector of in de vrije huursector. De woning die dan vrij komt kan weer verhuurd worden aan een huishouden met een lager inkomen, waarvoor het gereguleerde huursegment bedoeld is. Het is overigens niet nodig dat elke vrijgekomen woning (weer) aan een huishouden met een lager inkomen wordt verhuurd; ook verhuur in de vrije sector of verkoop van de woning kan aan de doorstroming bijdragen, doordat de woning (bijvoorbeeld) verhuurd wordt aan een huishouden dat uit een andere sociale huurwoning komt of doordat de verkoopopbrengst geïnvesteerd wordt in nieuwe huurwoningen.

Huishoudens met een hoger inkomen zijn niet verplicht om te verhuizen. Zij mogen in hun sociale huurwoning blijven wonen, maar dan is het redelijk dat zij een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de

woning. Overigens kan de huurprijs niet oneindig doorstijgen, want gereguleerde huurcontracten houden de bescherming van de maximale huurverhoging en van de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem (zie ook hieronder onder 'Niet-geliberaliseerde huurcontracten blijven niet-geliberaliseerd').

Datum

3 oktober 2014

Kenmerk

2014-0000522508

Huishoudens met een midden- of hoger inkomen die niet in aanmerking komen voor een hypotheek, kunnen ervoor kiezen om in hun huidige woning te blijven wonen – maar tegen een hogere huurprijs – of ervoor kiezen te verhuizen naar een huurwoning in het geliberaliseerde segment (ook wel vrije sector genoemd).

Inkomensdaling

U vraagt of in de regeling rekening is gehouden met een (latere) inkomensdaling. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt op twee manieren rekening gehouden met fluctuerende inkomens: ten eerste door de bezwaarmogelijkheid (vooraf) als het inkomen een jaar na het toetsjaar onder de inkomensgrens ligt en ten tweede door huurverlaging na inkomensdaling (achteraf).

1. Bezwaarmogelijkheid als het inkomen een jaar na het toetsjaar onder de inkomensgrens ligt

Een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel gaat uit van inkomen van twee jaar eerder. De reden daarvoor is dat de meeste inkomens van twee jaar geleden inmiddels definitief zijn vastgesteld, zodat daarover geen discussie kan ontstaan tussen verhuurder en huurder. Als het inkomen een jaar later echter onder de in het huurverhogingsvoorstel genoemde inkomensgrens lag, kan de huurder op die grond bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Voorbeeld 2014: voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014 is het huishoudinkomen van 2012 de basis. Als het huishoudinkomen in 2013 onder de inkomensgrens van het huurverhogingsvoorstel lag, kan de huurder bezwaar maken. De huurverhoging wordt dan beperkt tot 4,5% (inkomen 2013 valt in de categorie € 34.086-43.602) of naar 4% (inkomen 2013 is niet hoger dan € 34.085).

Zie <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-huurverhoging.html>.

2. Huurverlaging na inkomensdaling

Als een huurder een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft gehad maar daarna een inkomensdaling doormaakt tot onder de inkomensgrens waarop die inkomensafhankelijke huurverhoging(en) was/waren gebaseerd, kan de huurder een huurverlaging voorstellen aan de verhuurder. Die huurverlaging werkt niet terug tot de datum van de eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) maar werkt met ingang van de toekomst en is dus meer een correctie achteraf. De huurder kan dan voor de toekomst een huurprijs voorstellen die zou hebben gegolden als het inkomen bij de laatste twee laatste inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstellen op het niveau van het gedaalde inkomen zou hebben gelegen. Zie voor een rekenvoorbeeld <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverlaging>, onder kopje "Huurverlaging op basis van inkomensdaling".

Als het huishoudinkomen door de inkomensafhankelijke huurverhoging tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens is gestegen en het huishoudinkomen daarna zo ver daalt dat het onder de huurtoeslaginkomensgrens zakt, kan de huurder een huurprijs tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens voorstellen. De huurder

komt dan na de huurverlaging in aanmerking voor huurtoeslag.

Indien de verhuurder niet met een huurverlagingsvoorstel van een huurder instemt, kan de huurder een uitspraak vragen van de huurcommissie over het huurverlagingsvoorstel (zie <http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurverlaging/>).

Datum

3 oktober 2014

Kenmerk

2014-0000522508

Als het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) daalt tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van betaalbare huurwoningen van woningcorporaties (prijspeil 2014: € 34.678) maar niet tot onder de huurtoeslaginkomensgrens, kan een huishouden bovendien in aanmerking komen voor te huur aangeboden betaalbare woningen van woningcorporaties (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens). Daarbij zal echter in veel gevallen de opgebouwde wachttijd/woonduur een rol spelen.

Met deze opties wordt voorzien in een vangnet voor huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen te maken krijgen met een (forse) inkomensdaling.

Niet-geliberaliseerde huurcontracten blijven niet-geliberaliseerd

U vreest dat uw huurcontract door de jaarlijkse huurstijgingen en door de voorgenomen bevrozing van de liberalisatiegrens voor drie jaar, geliberaliseerd wordt. Daar hoeft u niet voor te vrezen. Er is namelijk maar één moment waarop bepaald wordt of een huurcontract geliberaliseerd is of niet en dat is op de *ingangsdatum* van het huurcontract. Als de aanvangshuurprijs op de ingangsdatum niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens, is het huurcontract blijvend niet-geliberaliseerd (ook wel gereguleerd genoemd). Zie <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning>. Huurders met niet-geliberaliseerde huurcontracten houden de bescherming van de maximale huurverhoging en van de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel.

Een huurprijs van een niet-geliberaliseerd verhuurde woning kan door de jaarlijkse huurverhoging wel boven de vigerende liberalisatiegrens uitstijgen, maar alleen als de woning zoveel kwaliteit (woningwaarderingpunten) heeft dat de maximale huurprijsgrens van de woning boven de liberalisatiegrens ligt. Het huurcontract is en blijft dan echter niet-geliberaliseerd.

De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit (aantal woningwaarderingpunten) van de woning – hoe meer punten, hoe hoger de maximale huurprijsgrens. De tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2014 is te vinden Bijlage II van: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/circulaires/2014/01/22/huurprijsbeleid-voor-de-periode-1-juli-2014-tot-en-met-30-juni-2015.html>.

Voorbeeld:

- een huurcontract is ingegaan op 1 oktober 2010 met een huurprijs van € 645,- per maand; dat is lager dan de toen geldende liberalisatiegrens van € 647,53 per maand, dus het huurcontract is niet-geliberaliseerd;
- de huurprijs is door de jaarlijkse (inkomensafhankelijke) huurverhogingen per gestegen tot € 758,13 per maand 1 juli 2014; dat is boven de liberalisatiegrens

- van 2014, € 699,46 per maand, maar het huurcontract is en blijft niet-geliberaliseerd;
- de kwaliteit van de woning volgens het woningwaarderingsstelsel is 160 punten en de daarmee corresponderende maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2014 is € 788,84 per maand; de huurprijs van € 758,13 is toegestaan.

Datum

3 oktober 2014

Kenmerk

2014-0000522508

Bevriezen liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens van 2014 is € 699,48 per maand. Dat betekent dat alle huurcontracten die in 2014 ingaan met een aanvangshuurprijs hoger dan € 699,48 per maand, geliberaliseerd zijn. Voor huurcontracten die vóór 1 januari 2014 zijn ingegaan bepaalt niet de liberalisatiegrens van 2014 of het huurcontract geliberaliseerd is, maar de liberalisatiegrens van het jaar waarin het huurcontract is ingegaan.

Het kabinet heeft het voornemen om de liberalisatiegrens voor drie jaar te bevriezen. Dat heeft *wat liberalisatie betreft* alleen gevolgen voor huurcontracten die in die drie jaar ingaan. Niet-geliberaliseerde huurcontracten die vóór die bevroering zijn ingegaan blijven niet-geliberaliseerd.

Wel wordt van de bevroering van de liberalisatiegrens een matigende werking verwacht op de huurprijzen van nieuw te verhuren woningen en de jaarlijkse huurverhogingen voor lopende huurcontracten van woningcorporaties, omdat woningcorporaties een groot deel van hun woningvoorraad willen verhuren met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, die ook de huurtoeslaggrens is.

Schulden

Ten slotte vraagt u waarom schulden niet worden meegenomen of afgetrokken bij de bepaling van het huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt uitgegaan van het belastbaar inkomen van alle bewoners van een woning. Het belastbaar inkomen is bekend bij de Belastingdienst en is de grondslag voor veel inkomensafhankelijke regelingen. Het belastbaar inkomen is het gezamenlijk inkomen van box 1, box 2 en box 3 van de inkomstenbelasting. Schulden uit bijvoorbeeld consumptieve kredieten worden niet afgetrokken van het inkomen uit werk en woning in box 1, maar kunnen wel in box 3 worden afgetrokken van het vermogen of spaargeld (voor zo ver die schulden de drempel van € 2.900 per fiscaal partner overschrijden). Zie <http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/priv/e/vermogen+en+aanmerkelijk+belang/vermogen/wat+zijn+uw+bezittingen+en+schulden/uw+schulden/wat+zijn+uw+schulden>. In het belastbaar inkomen wordt dus wel rekening gehouden met schulden.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

CC: Tweede Kamer der Staten-Generaal