

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Mevrouw S. S

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

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000227146

Uw kenmerk

Datum 9 juni 2017
Betreft verzoekschrift tot vrijstelling voor bijzonder vermogen bij
bepaling inkomensgrens voor huurverhoging

Geachte mevrouw S. ,

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontving op 14 maart 2017 uw brief van 12 maart 2017 met uw verzoek om uitgekeerd smartengeld voor ongevalsslachtoffers buiten de berekening van het huishoudinkomen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging te houden. Uw brief is helaas in het ongereede geraakt, waardoor de beantwoording tot mijn spijt ernstig is vertraagd, waarvoor mijn excuses.

Ik wil u allereerst u mijn medeleven uitspreken voor het feit dat u slachtoffer bent geworden van een ernstig ongeval. Zo'n ongeval heeft een groot impact op uw leven. U heeft gelukkig een ongevalschadeuitkering (smartengeld) ontvangen, maar u wijst erop dat uw hierdoor gestegen belastbaar inkomen consequenties heeft voor onder andere de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Definitie huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt het gezamenlijke inkomen van alle bewoners van een huurwoning, waarbij van leden van het huishouden die op 1 januari van het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt alleen het inkomen wordt meegeteld dat boven het minimumloonniveau uitkomt. Dit laatste is om inwonende kinderen niet te ontmoedigen een bijbaantje te nemen.

Voor de bepaling van het huishoudinkomen wordt het bij de Belastingdienst bekende inkomen gehanteerd: het bij de belastingaanslag inkomstenbelasting bepaalde verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) of, als dat verzamelinkomen ontbreekt, het loon.

Daarbij wordt uitgegaan van het inkomen van twee jaar voordat de huurverhoging wordt voorgesteld, omdat dat inkomen doorgaans definitief is vastgesteld zodat daarover geen geschil ontstaat tussen huurder en verhuurder.

Uw verzoek om uitzondering voor vrijstelling bijzonder vermogen

Het huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is gedefinieerd in artikel 252a, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wijziging van de definitie van het huishoudinkomen vergt dus een wetswijziging.

Datum
7 juni 2017

Kenmerk
2017-0000227146

U verzoekt mij de vrijstelling per direct, met ingang van 2017, te regelen. Aanpassing van de wet zodat al voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017 een andere definitie van huishoudinkomen gaat gelden, is echter niet mogelijk.

Daarnaast wijs ik nog op de beleidsmatige en uitvoeringstechnische bezwaren tegen een uitzondering voor bijzonder vermogen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt bepaald op grond van het inkomensgegeven op basis van artikel 21 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. Het huishoudinkomen wordt gebaseerd op het *inkomensgegeven* uit de Basisregistratie inkomen (box 1, box 2 en box 3). Dit inkomensgegeven wordt vastgesteld door de inspecteur van de Belastingdienst. Bij de vaststelling wordt alleen het *inkomen* uit sparen en beleggen meegenomen. Het vermogen zelf wordt niet tot het inkomen gerekend, maar alleen het fictieve rendement van dit vermogen wordt bij het inkomen meegenomen. Deze zogenoemde vermogensrendementsheffing is meerdere malen door de Hoge Raad als rechtmatig beoordeeld.

Uitbetalingen van immateriële schadevergoedingen zijn nergens geregistreerd en maken geen afzonderlijk onderdeel uit van de Basisregistratie inkomen. De Belastingdienst heeft geen zicht op de herkomst van het vermogen uit sparen en beleggen. In de fiscale regelgeving zijn deze bestanddelen voor de inkomensvaststelling ook niet van het vermogen uitgezonderd. Het is dus voor de Belastingdienst onmogelijk om dergelijke uitkeringen geautomatiseerd buiten beschouwing te laten voor het huishoudinkomen zoals deze wordt verstrekt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Zoals u aangeeft kan voor *toeslagen* (een deel van) het vermogen als zodanig buiten beschouwing gelaten worden. Dit geschiedt echter op verzoek en heeft betrekking op die regelingen waarbij het recht op een toeslag mede afhankelijk is van de aanwezigheid van vermogen boven het heffingsvrije deel. De vaststelling van de toeslag wordt op basis van een individueel verzoek handmatig gecorrigeerd voor specifieke vermogensbestanddelen (zoals immateriële schadevergoeding). Wordt een dergelijk verzoek individueel gehonoreerd, dan wordt hiermee de grondslag voor de toekenning voor toeslag aan betrokkene (handmatig) aangepast, maar wordt niet het inkomen dat in de Basisregistratie inkomen staat geregistreerd aangepast.

Uw verzoek aan mij zou betekenen dat voor de vaststelling van het huishoudinkomen voor de huurverhoging huurders zelf een verzoek moeten kunnen doen om de uitbetaalde immateriële schadevergoeding buiten beschouwing te laten voor de vaststelling van het huishoudinkomen voor de huurverhoging. Dit past niet in het geheel geautomatiseerde proces (op basis van de Basisregistratie inkomen) dat wordt gehanteerd voor de verstrekking van huishoudverklaringen aan verhuurders.

De wet biedt wel andere uitzonderingen op het huishoudinkomen, maar daarbij moet de huurder bezwaar maken bij de verhuurder tegen het hogere

Datum
7 juni 2017

Kenmerk
2017-0000227146

huurverhogingsvoorstel (bij het behoren tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten of bij een gedaald inkomen in het jaar na het jaar waarop de huishoudverklaring is gebaseerd). De afbakening van de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten is zo gekozen, omdat voor deze groep geen verwachting bestaat om door te stromen op de woningmarkt. Om aanspraak te kunnen maken op een van de uitzonderingen moet een huurder meer informatie prijs geven dan enkel een inkomenscategorie. Hij vraagt echter om een uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging en daarbij is het niet onlogisch dat een huurder dit gemotiveerd verzoekt. Het staat verhuurders overigens vrij om (coulancehalve) niet wettelijk geregelde bezwaren op grond van bijzonder vermogen tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging te honoreren.

U geeft in uw brief aan dat ongevalslachtoffers doorgaans hun smartengeld veilig op een spaarrekening parkeren. De ontvangers van het smartengeld kunnen echter vrijelijk over dit vermogen beschikken, zoals dat ook het geval is met het overige vermogen in box 3.

Huurverlaging wegens inkomensdaling

In uw brief geeft u aan dat een eenmaal (sterk) verhoogde huurprijs niet meer is terug te draaien omdat geen huurverlaging met terugwerkende kracht kan worden aangevraagd. De huurprijs is echter na inkomensdaling wel met ingang van de toekomst (minimaal twee maanden na het uitbrengen van het huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder¹) via de huurcommissie af te dwingen. En veel woningcorporaties passen de huurverlagingsregeling coulanter toe dan de wet vereist, wat wil zeggen dat zij geen bewijs van een gedaald *jaar*inkomen vereisen bij de beoordeling van een huurverlagingsvoorstel van de huurder maar daarbij genoeg nemen met bewijs van gedaald *maand*inkomen. Dat is gebleken uit een enquête onder woningcorporaties (zie de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 27 januari 2017 aan de Tweede Kamer, 32 847, nr. 292; te vinden via www.overheid.nl, onder "Parlementaire stukken"). In die gevallen is een gang naar de huurcommissie niet nodig.

Gelet op het voorgaande ben ik, ondanks dat ik begrip heb voor uw verzoek, niet voornemens om een wetsvoorstel in procedure te brengen voor een uitzondering voor bijzonder vermogen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Dr. R.H.A. Plasterk

¹ Net als verhuurders huurverhogingsvoorstellen niet met terugwerkende kracht kunnen doen, maar ook met ingang van minimaal twee maanden na het uitbrengen van het huurverhogingsvoorstel.