

Nieuwsbrief 10 februari 2016

DE INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGING

Kabinet wil af van huurders met te hoog inkomen voor huurhuis premium

Een half miljoen huurders in Nederland heeft eigenlijk een te hoog inkomen om in een sociaal huurhuis te wonen. Het kabinet wil dat zij verhuizen

Verhuurders hadden geen informatie over het inkomen van huurders mogen krijgen van de fiscus. Het kabinet moet dat in allerijl repareren.

De opluchting bij huurders van sociale huurwoningen met hogere inkomens was van korte duur. De Raad van State liet vorige week weten dat de fiscus verhuurders geen informatie had mogen geven over de hoogte van het inkomen van zogeheten scheefwoners. Maar de verantwoordelijke minister, VVD'er Stef Blok van Wonen, liet per kerende post weten het gat in de wet snel te zullen repareren. Daartoe liggen twee wetsvoorstellen in de Kamer. Er lijkt geen ontsnappen aan voor de rijke huurders. Als Tweede en Eerste Kamer voldoende vaart zetten achter de behandeling van de voorstellen, kan de beoogde extra huurverhoging per juli 2016 gewoon doorgaan.

Scheefwoners

Scheefwoners zijn het kabinet al langer een doorn in het oog. Nederland telt zo'n 3 miljoen huurhuizen. Daarvan zijn het leeuwendeel relatief goedkope sociale huurwoningen, bedoeld voor mensen met lagere inkomens. Deze huizen zijn voornamelijk in handen van naar schatting 360 woningcorporaties.

Enkele honderdduizenden bewoners van deze huizen verdienen te veel om in een sociaal huurhuis te wonen. Het kabinet wil de huren van deze scheefwoners daarom extra verhogen, in de hoop dat de bewoners verkassen naar een geliberaliseerde huurwoning of een eigen huis kopen.

Bij een brutohuishoudinkomen van meer dan 43.786 euro per jaar mocht de huur per 1 juli 2015 volgens het kabinet met maximaal 5 procent stijgen. Bij inkomens tussen 34.229 en 43.786 euro mocht de huur 3 procent omhoog, bij lagere inkomens niet meer dan 2,5 procent.

Huurwoningen

Probleem: verhuurders hebben geen actuele informatie over het inkomen van de huurders, die vaak al jaren in de sociale huurwoningen wonen. Ze zijn daardoor zelf niet in staat om te bepalen wie voor de extra huurverhoging in aanmerking komt.

Het kabinet loste dat op door de Belastingdienst sinds 2013 verhuurders informatie te laten geven over het inkomen van huurders.

De fiscus gaf echter geen concrete bedragen door, maar lettercodes. De letter N staat voor lagere inkomens die geen extra huurverhoging krijgen, de letter J voor inkomens die de maximale huurverhoging kunnen krijgen.

Huurders met de letter M zaten er wat betreft inkomen tussenin.

Verhuurders hebben massaal gebruikgemaakt van de mogelijkheid om inkomensgegevens op te vragen: in 2014 vroegen zij 1,9 miljoen inkomensverklaringen op. Honderdduizenden huurders kregen vervolgens te maken met extra huurverhogingen. Verleden jaar waren het er naar verluidt 328.000 huurders, een jaar eerder 417.000 en in 2014 355.000.

Misbruik van de mogelijkheid om gegevens op te vragen, is er relatief weinig gemaakt. Uit een vorig jaar naar de Tweede Kamer gestuurde evaluatie blijkt dat in 2014 in totaal 66 verhuurders ten onrechte inkomensverklaringen hebben opgevraagd. Bij elkaar ging het om 9.100 verklaringen. Het leeuwendeel kwam overigens voor rekening van één commerciële verhuurder met 7.000 huizen. Zij kregen een tik op de vingers van de Belastingdienst.

Bij de Huurcommissie, die zich buigt over conflicten tussen verhuurders en huurders, werden in 2015 circa 3.600 geschillen aanhangig gemaakt over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Net als een jaar eerder zouden verhuurders in de meeste gevallen (circa 95 procent) aan het langste eind hebben getrokken.

Schade

De schade door de uitspraak van de Raad van State leek aanvankelijk groot. Het bestuursrechtelijke college zei dat de fiscus inkomensgegevens niet zomaar aan derden mag geven, tenzij 'uitdrukkelijk en duidelijk' in de wet staat dat dit mag. Bij de inkomens van huurders is dat niet het geval. VVD-staatssecretaris Eric Wiebes van Financiën had er daarom een eind aan moeten maken.

Blok heeft nu twee wetten ingediend, waarin de verstrekking van informatie over het inkomen van scheefwoners alsnog expliciet is geregeld. Of Blok er zonder kleerscheuren vanaf komt, staat nog niet vast. Het zwartepieten is in volle gang.

De Woonbond staat op het standpunt dat honderdduizenden huurders drie jaar lang te veel huur hebben betaald en onderzoekt of zij dat geld kunnen terugvragen. Dat zou een strop zijn voor de verhuurders. Aedes, de koepel van corporaties, wijst elke verantwoordelijkheid af. De verhuurders zeggen gewoon de wet te hebben uitgevoerd.

Blok geeft vooralsnog geen krimp. 'Er is gewoon een huurverhoging doorgevoerd, waar een parlementaire meerderheid voor was. Geldelijke schade is niet aan de orde,' zei hij in de Kamer. Over dat laatste zullen veel huurders heel anders denken.

HBO Argus is te bereiken en te bezoeken op vrijdag van 10.30 - 12.00 uur op het kantoor aan de
Adriaan van der Horstraat 2 te Amsterdam-Slotervaart.
Telefoon: 020-4083982. E-mail: info@hbo-argus.nl

Nelleke Lindhout
voorzitter