

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

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

33 129

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)

H¹

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 juni 2013

Tijdens de plenaire behandeling van de wetsvoorstellen Huurverhoging op grond van inkomen (33 129) en Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33 330) op 12 maart 2013 heb ik een schriftelijke toelichting toegezegd op de vraag van mevrouw De Boer over huurverlaging na inkomensdaling. Mevrouw De Boer gaf aan dat in de laatste schriftelijke antwoorden staat dat de huur met terugwerkende kracht kan worden verlaagd tot twee maanden na de datum van het eerste huurverlagingsvoorstel. Zij vroeg of ik de garantie kan geven dat de beslissing terugwerkt tot twee maanden na het eerste huurverlagingsvoorstel.

Een huurder kan indien het huishouden na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en) een inkomensdaling doormaakt tot onder de inkomensgrens die bij die huurverhogingen is gehanteerd, direct of snel na die inkomensdaling een huurverlaging voorstellen aan de verhuurder. Voorstellen tot huurprijswijziging (verhoging en verlaging) dienen minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de wederpartij te worden ingediend, dus de huurder kan de huurverlaging alleen voor de toekomst voorstellen. Als de verhuurder met het huurverlagingsvoorstel instemt, gaat de huurverlaging in met ingang van de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging (dus ten minste twee maanden na het uitbrengen van het huurverlagingsvoorstel). Bij een inkomensdaling zijn twee oorzaken te onderscheiden: wijziging van het huishouden of wijziging van het inkomen van een ongewijzigd huishouden.

Indien het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens heeft doordat een verdienend lid van het

¹ De letter H heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33 330.

huishouden is vertrokken, kan de huurder op basis van het verzamelde inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder kan daarbij gebruik maken van het verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden in het laatst verstreken kalenderjaar.

Indien de verhuurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de huurcommissie. Indien de huurcommissie van oordeel is dat het gezamenlijke verzamelinkomen van de overgebleven leden van het huishouden lager is dan de inkomensgrens die is gehanteerd bij de huurverhoging en het huurverlagingsvoorstel redelijk acht, gaat de huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Indien het huishouden een inkomensdaling heeft doordat het inkomen van een of meer leden van het huishouden daalt, dan blijkt pas na het verstrijken van het kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvindt wat het jaarinkomen van het huishouden in dat kalenderjaar is en of de inkomensdaling leidt tot een huishoudinkomen onder de eerder gehanteerde inkomensgrens. Een huurder kan direct na de inkomensdaling een huurverlaging voorstellen op basis van het actuele inkomen. Indien de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden tot onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de verhuurder instemmen met de voorgestelde huurverlaging. Een verhuurder kan bijvoorbeeld tot dat oordeel komen als de huurder met pensioen is gegaan en het huishoudinkomen daardoor op jaarbasis onder de inkomensgrens zakt. Indien de verhuurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt – bijvoorbeeld omdat de verhuurder een inkomensstijging later in het jaar niet uitsluit – kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen. De huurcommissie kan echter niet op basis van een of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet; het huishoudinkomen is immers het totale verzamelinkomen van alle leden van het huishouden (artikel 7:252a lid 2 onder b BW). Het verzamelinkomen is het gezamenlijke bedrag van het inkomen uit werk en woning (box 1), het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2) en het belastbare inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Aan de hand van een maandsalaris of maanduitkering kan de Huurcommissie dus niet het (toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden in dit geval een huurverlaging kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde gezamenlijke verzamelinkomen van het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

Concluderend kan ik niet de garantie geven dat alle huurverlagingen wegens inkomensdaling zullen ingaan op de voorgestelde ingangsdatum van het eerste huurverlagingsvoorstel. In het geval dat een verhuurder instemt met een huurverlagingsvoorstel van de huurder, gaat de huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum (minimaal twee maanden na het indienen van het voorstel). Indien de verhuurder niet instemt en de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de huurcommissie moet voorleggen, zal de huurverlaging kunnen ingaan op en dus terugwerken tot de voorgestelde datum van het (eerste) huurverlagingsvoorstel indien het huurverlagingsvoorstel direct is gebaseerd op door de Belastingdienst verstrekte jaarinkomengegevens. In het geval dat een huurder eerst een huurverlagingsvoorstel doet op basis van een actueel maandinkomen van het huishouden en na afwijzing door de verhuurder van de voorgestelde huurverlaging nog – later in de tijd – een tweede

huurverlagingsvoorstel doet maar dan op basis van door de Belastingdienst verstrekte gegevens over het jaarinkomen, gaat de huurverlaging pas in op de voorgestelde ingangsdatum van het tweede, latere huurverlagingsvoorstel.

In de schriftelijke antwoorden van 8 maart 2013 is niet expliciet op dit onderscheid ingegaan.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok