Beste lezer,

Dit is de tweede nieuwsbrief van 2013 van Huurgeschil.nl. Gezien het feit dat de inkomensafhankelijke huurverhoging nogal wat stof op doet waaien heb ik deze nieuwsbrief geheel aan dit onderwerp gewijd.

Mocht u opmerkingen of aanvullingen hebben, dan kunt u mij uiteraard mailen op mr.fcp.teeuw@huurgeschil.nl
Ik wens u veel leesplezier.

Met vriendelijke groet,
Erik Teeuw
Huurgeschil.nl
Twitter: @huurgeschil.nl / LinkedIn: erik-teeuw

Huurgeschillen Ontleed

Huurgeschillen ontleed is het eerste en meest uitgebreide boek op het gebied van het huurrecht. Er is een nieuwe versie van dit boek in de maak. De nieuwe versie beslaat ongeveer 1100 pagina's. Alle tekst die op Huurgeschil staat vermeld is mooi gebundeld in dit boek.

U kunt de nieuwe versie van Huurgeschillen ontleed binnenkort bestellen via de Homepage van Huurgeschil.nl en via de site van Uitgeverij Eburon.

Cursussen

Huurgeschil.nl biedt meerdere keren per jaar verschillende cursussen op het gebied van huurrecht en procesrecht aan. Tijdens deze tweedaagse cursus krijgt de cursist een algemeen overzicht van het huurrecht woonruimte of bedrijfsruimte. Ook bieden wij cursussen gericht op het procesrecht. De cursussen zijn bedoeld voor de advocaten, juristen, medewerkers van woningcorporaties, makelaars, deurwaarderskantoren en ieder ander met interesse in het huur- en procesrecht. Een hoogwaardige cursus tegen een scherpe prijs. Ik bespreek graag met u de mogelijkheden.

De cursus huurrecht woonruimte vindt plaats op:

- 10 en 17 oktober 2013 te Vlaardingen

De cursus huurrecht bedrijfsruimte vindt plaats op:

- 12 en 19 september 2013 te Vlaardingen

De cursus huurrecht kan ook bij u op locatie (uw kantoor) worden gegeven.

De cursus procesrecht wordt uitsluitend op verzoek bij u op locatie gegeven.
Voor meer informatie over deze cursussen via Huurgeschil.nl klikt u op deze link

---

Eerste huurrechtelijk advies gratis!

Sinds afgelopen zomer is het mogelijk om via huurgeschil.nl een gratis eerste huuradvies te krijgen bij een van de geselecteerde advocatenkantoren. Van deze dienst wordt goed gebruik gemaakt. Indien u een huurrechtelijk advies wenst of meer over deze dienst wilt weten, kunt u via de button contact & hulp op de homepage van Huurgeschil.nl klikken.

Huurgeschil.nl updates: Inkomensafhankelijke huurverhoging

Scheefwonen
Inleiding
Voor woningen van toegelaten instellingen geldt al een beperking van scheefwonen bij het aangaan van huurovereenkomsten. Sinds 1 januari 2011 mogen toegelaten instellingen (bijvoorbeeld woningcorporaties) namelijk slechts maximaal 10 % van hun vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 34.229 (prijspeil 2013), wil de toegelateninstelling gebruik kunnen blijven maken van staatssteun. Deze beperking geldt niet voor particuliere verhuurders. Voor toewijzing van goedkopere woningen van particuliere verhuurders legt de regering geen inkomensgrens op omdat zij geen staatssteun krijgen, bij particuliere verhuur geldt de contractvrijheid van partijen (behoudens eventuele huisvestingsvergunning).

Met scheefwonen wordt bedoeld dat de huurder in een zelfstandige woning (zie artikel 7:252a lid 1 BW eerste zin) woont waarvan de huur te laag is in verhouding tot zijn inkomen. Iemand woont scheef wanneer hij een gezinsinkomen heeft van tussen € 33.614 en € 43.000 en boven € 43.000 bruto per jaar (artikel 10 lid 2 sub a en b UHW) en in een woning woont die minder kale huur heeft dan € 681,02 (liberalisatiegrens per 1 januari 2013) per maand. Scheefwonen is in eerste instantie een relatie tussen inkomen en huurprijs. Het kabinet kiest er daarom voor om gericht bij hogere inkomens een hogere huurstijging mogelijk te maken. Deze relatie wordt in dit onderdeel tevens verder uitgediept.
Dit bedrag is de liberalisatiegrens voor huurovereenkomsten die in 2013 worden gesloten. Als er huurovereenkomsten in 2013 worden gesloten, die uitstijgen boven dit bedrag (dus uitstijgen boven de liberalisatiegrens), dan is er sprake van geliberaliseerde woonruimte en is de regeling omtrent scheefwonen niet van toepassing. Voor lopende overeenkomsten kan het bedrag aan huur voor gereguleerde (sociale huur) woonruimte hoger liggen dan de liberalisatiegrens. Dit is bijvoorbeeld het geval als de maximum huur voor een sociale huurwoning gedurende de huurperiode is opgehoogd met 15 dan wel 25 schaartstepunten. Als de huurprijs zonder deze punten al in de buurt van de liberalisatiegrens ligt, is het logisch dat door verkrijging van deze extra punten de maximum huur van de woning uitstijgt boven de liberalisatiegrens. In dit hoofdstuk wordt

hier verder op ingegaan.

De hier te bespreken regeling over scheefwonen geldt dus voor de gereguleerde (sociale huur) woonruimte en geldt niet voor de geliberaliseerde (vrije sector) woonruimte.
De grens van € 43.000 is geen willekeurige keuze. Dit bedrag is volgens de regering zodanig gekozen dat huurders met een lager inkomen en een lager middeninkomen een gematigde huurontwikkeling ervaren. Dat geldt voor deze inkomensgroepen zowel voor huurders met een lage als voor huurders met een hogere huur. De huurders met een inkomen boven € 43.000 die sociale woonruimte bewonen, behouden de bescherming van de maximale huurprijsgrenzen.

Uitgangspunt van deze regeling is het doorvoeren van extra huurverhoging ten laste van huurders van sociale woonruimte ter bevordering van doorstroming naar woonruimte die beter past bij het inkomen van de huurder. De regering is van mening dat er huurders met te hoge inkomens zijn die gebruik maken van sociale woonruimte. De regering heeft daarom als uitgangspunt dat er een hogere huurverhoging doorgevoerd kan worden naarmate het inkomen van de huurder ook hoger is.

De regering bevordert dat goedkopere huurwoningen weer een lagere huurprijs krijgen indien zij worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. Dit uitgangspunt wordt losgelaten voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 zijn gesloten. De huurprijsliberalisatie geldt immers niet voor huurovereenkomsten die vóór 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen, met uitzondering van huurovereenkomsten waarop de interim-huurliberalisatiemaatregel van toepassing was. Onder deze interim-maatregel, van kracht van 1 juli 1989 tot 1 juli 1994, vallen huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond en waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs was overeengekomen, die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend. Dit betekent dat er bijvoorbeeld woonruimte kan zijn verhuurd met een huurprijs van omgerekend € 2000 per maand (deze huurprijs is oorspronkelijk in guldens gesloten), en valt toch ondanks de relatief hoge huurprijs toch onder de regeling van sociale woonruimte. Ook hier geldt dat een inkomensafhankelijke verhoging plaats kan vinden. De achtergrond is dan niet dat de woonruimte aan ander huurders met een lager inkomen ter beschikking gesteld moet worden. Dit uitgangspunt is immers onzinnig als er sprake is van dergelijke huurprijzen. De wetgever heeft voor deze gesloten huurovereenkomsten desondanks geen uitzondering op de regel van inkomensafhankelijke verhoging van de huurprijs noodzakelijk geacht. De gedachte van de wetgever hierbij was dat de huurders van deze woonruimte vele jaren hebben geprofiteerd van gereguleerde verhoging. Ook zij zullen te maken krijgen met inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook hier zal de maximum huurprijs ook begrensd worden door de berekende huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel. Bij woonruimte met méér dan 250 punten wordt de maximale huurprijsgrens als volgt berekend: Elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de huurprijstabel bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijstabel behoort bij 250 punten.

De regering wil verhuurders echter niet verplichten om de vrijgekomen woningen *in alle gevallen* weer voor een lagere huurprijs en aan een huishouden met een lager inkomen te verhuren, maar laat die beleidsvrijheid aan de verhuurder. Te denken valt aan de situatie dat de woning voldoende kwaliteit heeft om tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd te kunnen worden. Als deze situatie zich voordoet wil de regering de verhuurder niet verplichten die woning weer via een relatief lage gereguleerde huurprijs te verhuren. Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) pleit voor deze vorm van huurverhoging.

Voor reguliere verhogingen geldt geen verschil in benadering tussen particuliere verhuurders en toegelaten instellingen.

De regering heeft niet gekozen voor de huursombenadering. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging, maar wordt ervan uitgegaan dat alle huren van alle huurders bij een corporatie bij elkaar opgeteld een bepaald percentage (bijvoorbeeld 2 procent) mag stijgen. Door dit middel kan een corporatie deze verhoging gericht inzetten naar gelang de marktomstandigheden en prijskwaliteitverhoudingen van de huurwoningen. Woningen die relatief goedkoop zijn kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan vergelijkbare woningen die nu al een goede prijskwaliteitverhouding hebben. Aedes pleit voor deze vorm van huurverhoging.

Stimulering vertrek huurders met hoge inkomens uit goedkope woningen
Door de relatief hogere stijging van de huur van de huurders met een gezinsinkomen boven de € 43.000 is het de bedoeling van de regering dat de huur van deze woningen langzamerhand toegroeit naar een huur die dichter bij de marktwaarde ligt. Het is de bedoeling dat deze huurders een meer reële afweging maken tussen prijs en kwaliteit en daardoor ontstaan er opties als verhuizen naar een duurdere huurwoning of naar een koopwoning. Door voorliggend wetsvoorstel is het de bedoeling de huurprijs voor zittende huurders met een inkomen boven € 43.000 en nieuwe huurders meer met elkaar in overeenstemming te brengen en wordt het gat tussen de huurprijs voor zittende huurders en nieuwe huurders op termijn te dichten.

Door de huurverhoging tijdens een huurperiode wegens de schaarstepunten kan de huurprijs van een huurwoning boven de liberalisatiegrens uitstijgen. De woning blijft dan echter wel vallen onder het gereguleerde systeem. Gereguleerde huurovereenkomsten blijven gereguleerd, ook als de huurprijs door jaarlijkse huurverhogingen tot boven de liberalisatiegrens zou stijgen. Dat kan overigens alleen als de woning een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens heeft, omdat de huurverhoging wordt begrensd door de maximale huurprijsgrens van de woning. Pas bij nieuwe verhuring kan de woning geliberaliseerd verhuurd worden. In de toekomst is het dus voor bepaling van het huurregime waartoe de woning behoort meer dan nu het geval is nodig te kijken naar de aanvangshuurprijs. Door naar de aanvangshuurprijs te kijken kan het huurregime waaronder de woonruimte valt met zekerheid worden vastgesteld. Voor bepaling van het huurregime dient te worden gekeken naar de huurprijs die bij aanvang van de overeenkomst tot stand is gekomen, behoudens wanneer binnen zes maanden na aanvang van de overeenkomst toetsing van de aanvangshuurprijs is aangevraagd. De aanvangshuurprijs kan dan immers door de huurcommissie nog worden bijgesteld op grond van artikel 7:249 BW.

Tot op heden heeft slechts 2 % van de gereguleerde huurovereenkomsten een huurprijs die al boven de liberalisatiegrens ligt. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn ten aanzien van huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimten die vóór 1989 zijn gesloten. Alle huurovereenkomsten tot 1989 worden als gereguleerd aangemerkt. Dit houdt in, dat een huurder die bij aanvang van de huurovereenkomst een gereguleerde huurprijs is overeengekomen, de daarbij behorende bescherming door de maximale huurprijs blijft houden zelfs als latere huurprijsverhogingen tot een huurprijs hebben geleid die boven de liberalisatiegrens ligt.
Voor de goede orde merk ik op dat een geliberaliseerde huurprijs ook geliberaliseerd blijft, zelfs als die gedurende een groot aantal jaren ongewijzigd blijft en daardoor beneden de liberalisatiegrens komt. De liberalisatiegrens is immers gedurende die jaren steeds hoger komen te liggen door de jaarlijkse indexering.

Het is de vraag of dit doel van redelijke verdeling van de woonruimte tussen huurders met een bepaald niveau van inkomsten (goedkope woningen voor huurders met lage inkomens) ook bereikt zal worden. Er kunnen een

aantal kritische kanttekeningen aangevoerd worden tegen dit uitgangspunt.

- Dit systeem lijkt in de hand te werken dat een huurder niet snel een andere baan zal aanvaarden als hij daardoor in de toekomst aanzienlijke huurverhoging kan verwachten, waartegen minder loonstijging tegenoverstaat.
- Mensen die jaren geleden een koopwoning hebben gekocht en nu voor een "appel en een ei" wonen worden anders behandeld dan de huurder met soortgelijk inkomen die maandelijks vaak meer aan woonlasten kwijt is dan die bewoner van een koopwoning.
- De voorgestelde regeling kent haar grens bij de maximum huurprijs van de woonruimte. Als deze maximum huurprijs snel is bereikt, dan is het effect van de extra verhoging grotendeels uitgewerkt. Stel immers dat de maximum huurprijs van de woning circa € 400 luidt en dat de huur in verband met de regeling ten aanzien van het scheefwonen vanaf 1 oktober 2011 met vijftien punten is gestegen (een woning met een gelijke of lagere WOZ-waarde dan € 2.900,- per vierkante meter krijgt 15 extra punten, hetgeen neerkomt op een verhoging van € 73). Het duurt ongeveer drie jaar voordat de maximum huurprijs wordt bereikt uitgaande van een aanvankelijke huurprijs van € 400. Bij een huur van bijvoorbeeld € 400 tot € 500 per maand kan de jaarlijkse extra huurverhoging immers maximaal € 20 tot € 25 per maand bedragen. Het duurt dan enige jaren voordat deze huurders op een hoger huurniveau zitten. Afhankelijk van de hoogte van de maximum huurprijs van de woning is het de vraag of dat voor de huurder leidt tot een reële keuze tussen de huidige woning of geliberaliseerd huren of kopen. Het is de vraag een huurder met een gezinsinkomen van meer dan € 43.000 zich zal overhalen naar een andere woning te vetrekken. Het is immers de vraag of er een geschikte andere woning valt te krijgen voor een bedrag aan maandelijkse lasten dat gelijkwaardig of minder is dan de huidige woning, nog daargelaten of de huurder de woning waaraan hij is gehecht wel wil verlaten.
- De huur mag verder niet verder stijgen dan tot de maximum huurprijs van woning. Als dit allemaal niet leidt tot verhuizing van de huurder, dan komt deze regeling eigenlijk alleen neer op een verhoging van de huur en niet anders.
- Voor gebieden die niet als schaarstegebieden worden aangemerkt geldt dat deze regeling alleen zal kunnen leiden tot het sneller bereiken van de maximum huurprijs van de woning. Het is de vraag of het bereiken van de maximum huur een huurder zal aanmoedigen om een andere woning te zoeken. De maximum huur van een woning (zonder schaarstepunten) wordt dan snel bereikt met een verhogingspercentage van 6,5 %. De grens van de maximum huurprijzen wordt immers met een inflatiepercentage verhoogd. Verder is het de vraag of de verhuurder wel belang heeft bij stijging van de huur naar de maximum huurprijs. Het kan immers een keuze van de verhuurder zijn om niet de maximum huur te willen vragen voor de woonruimte. De verhuurder heeft bij aanvang van de overeenkomst immers ook de keuze al dan niet de maximum redelijke huurprijs te vragen. Dat de verhuurder hiervoor niet heeft gekozen is een keuze die de verhuurder genomen heeft.

Voorbeelden van huurverhogingsvoorstellen en het effect op de huurprijs

Voorbeeld 1 (huurverhoging buiten schaarstegebied):
De huurovereenkomst is 1 september 2011 ingegaan met een huurprijs van € 652. Het inkomen van de huurder is € 50.000. De verhuurder wil deze huurprijs per 1 juli 2012 verhogen met 6,5 %. De woning bevindt zich buiten

het schaarstegebied en had op 1 september 2011 140 punten.

- De huurprijs is gereguleerd: de aanvangshuurprijs is € 652. Deze huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens; die was namelijk op 1 december 2011 € 652,52.
- Het inkomen van de huurder is meer dan € 43.000: het inkomen staat niet aan een huurverhoging van 6,5 % in de weg (zie de artikelen zie artikel 7:252a lid 1 BW en artikel 10 lid 2 sub b UHW).
- Het puntenaantal per 1 juli 2013 bedraagt nog steeds 140 punten; de woning bevindt zich buiten het schaarstegebied: er zijn dus geen schaarstepunten bijgekomen.
- Een huurverhoging van 6,5 % bij een huurprijs van € 652 leidt tot een huurprijs van € 694,38. De maximale huurprijs bij 140 punten zal per 1 juli 2013 echter € 668,92 bedragen.

Per 1 juli 2013 is een huurverhoging van 6,5 % niet redelijk. Wel redelijk is een huurverhoging van € 652 naar € 668,92.

De huurder blijft ook na de huurprijsverhoging beschermd door de maximale huurprijsgrens en de maximale huurverhoging.

Voorbeeld 2 (huurverhoging binnen schaarstegebieden):

De huurovereenkomst is 1 september 2011 ingegaan met een huurprijs van € 652. Het inkomen van de huurder is € 50.000. De verhuurder wil deze huurprijs per 1 juli 2013 verhogen met 7,3 %. De woning bevindt zich binnen het schaarstegebied en had op 1 september 2012 140 punten.

- De huurprijs is gereguleerd: de aanvangshuurprijs is € 652. Deze huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens; die was namelijk op 1 december 2012 € 652,52.
- Het inkomen van de huurder is meer dan € 43.000: het inkomen staat niet aan een huurverhoging van 6,5 % in de weg (zie de artikelen zie artikel 7:252a lid 1 BW en artikel 10 lid 2 sub b UHW).
- De woning ligt in het schaarstegebied en heeft een WOZ-waarde van € 2000 per m2; de woning heeft daardoor 15 extra wws-punten gekregen. Per 1 juli 2013 heeft de woning daardoor 140 + 15 = 155 wws-punten (zie artikel 5 Besluit Huurprijzen woonruimte en het Koninklijk besluit van 28 september 2011[1]).
- Een huurverhoging van 6,5 3 % bij een huurprijs van € 652 leidt tot een huurprijs van € 694,38. De maximale huurprijs bij 155 punten zal per 1 juli 2013 € 744,43 bedragen.

Een huurverhoging van 6,5 % per 1 juli 2013 is redelijk.

De huurder blijft ook na de huurprijsverhoging beschermd door de maximale huurprijsgrens.

Voorbeeld 3 (geliberaliseerde verhuring):
De huurovereenkomst is 1 augustus 2000 ingegaan met een huurprijs van € 525. Het inkomen van de huurder is € 50.000. De verhuurder heeft indertijd aangegeven de huurprijs voorlopig niet te willen verhogen en daarom af te zien van zijn contractuele mogelijkheden om de huurprijs te verhogen.
Nu wil hij de huurprijs van € 525 per 1 juli 2013 verhogen met 6,5 %.

De huurprijs is geliberaliseerd: de aanvangshuurprijs is € 525. Deze huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens tijdens de aanvang van de huurovereenkomst; die was namelijk € 521,39.

Omdat de huurprijs is geliberaliseerd en er dus geen maximaal huurverhogingspercentage geldt, spelen het inkomen van de huurder en het puntenaantal geen rol bij de huurprijsverhoging per 1 juli 2013. Dat de woning zich bevindt in het schaarstegebied is dan ook niet van belang.

Per 1 juli 2013 is een huurverhoging van 6,5 % redelijk indien de huurovereenkomst een dergelijke huurverhoging mogelijk maakt. Aangezien hier sprake is van een bijzondere regeling zal deze wijze van verhoging niet in het huurcontract zijn verwerkt. Met een dergelijke bepaling die een verhoging mogelijk maakt gelijkluidend aan de verhogingen van huurders met een inkomen van boven de € 43.000 in schaarstegebieden, adviseer ik de huurder niet akkoord te gaan bij aanvang van de overeenkomst. Een dergelijke bepaling kan luiden dat de huurverhoging gelijkluidend is aan wettelijke verhogingen van huurders van sociale woonruimte met een inkomen van € 43.000 of hoger. Deze regeling zal tot onredelijke verhoging leiden omdat een maximumhuurprijs geen rem op de verhoging geeft. De bescherming door de maximale huurprijsgrens is immers niet van toepassing bij geliberaliseerde woonruimte. Ik adviseer deze huurder slechts akkoord te gaan met een bepaling dat een jaarlijkse verhoging mogelijk maakt gelijkluidend aan de basisverhoging die geldt voor huurders van sociale woonruimte met een inkomen tot € 33.614 (basis 2012), plus bijvoorbeeld 1 %.

Percentages maximale huurverhoging per 1 juli 2013
De percentages voor de maximale huurverhoging luiden vanaf 1 juli 2013 voor gereguleerde woonruimte (verhuurde woonruimte onder de liberalisatiegrens) een percentage van 2,5 % inflatie plus een variabel percentage afhankelijk van de hoogte van het huishoudinkomen (artikel 10 lid 2 UHW). Artikel 7:252a lid 2 sub b BW geeft de definitie van het huishoudinkomen. Dit betekent een huurverhoging van:

- 4 % (1,5 % plus inflatie (2,5 %) voor huishoudinkomens tot € 33.614);
- 4,5 % (2,0 % plus inflatie (2,5 %) voor middeninkomens (van € 33.614 tot € 43.000));
- 6,5 % (4,0 % plus inflatie (2,5 %) voor hogere inkomens (boven € 43.000)).

De verhuurder mag zelf bepalen of huurverhoging doorgevoerd zal worden. Er is dus geen verplichting om in het kader van de bepalingen over het scheefwonen de verhoging aan de huurder door te belasten. Indien de verhuurder een voorstel tot huurprijsverhoging doet op grond van artikel 7:252a lid 1 BW, dient hij daarbij een door de inspecteur afgegeven verklaring omtrent de hoogte van het huishoudinkomen te voegen. De huurder kan dan kennis nemen van het gegeven of het huishoudinkomen meer of minder bedraagt dan de in artikel 10 lid 2 UHW opgenomen grenzen, of dat geen gegevens beschikbaar zijn. Indien de huurder bezwaar maakt tegen dat

voorstel tot huurverhoging en het niet eens is met het feit dat een van de inkomensgrenzen is overschreden vanwege de hoogte van zijn inkomen of de samenstelling van het huishouden, kan hij dit via dat bezwaarschrift aan de verhuurder kenbaar maken. Ik ga hier nader op in bij de behandeling van artikel 7:253 BW.

Peiljaar inkomen ligt twee kalenderjaren eerder dan moment verhoging

Onder het huishoudinkomen (artikel 7:252a lid 2 sub b BW) vallen alle inkomens van de huurder en overige bewoners van de woonruimte. Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen dat huurders 2 kalenderjaren eerder verdienden (het peiljaar staat gedefinieerd in artikel 7:252a lid 2 sub d BW). Bij een huurverhoging in 2013 gaat het dus om het inkomen over 2011. Deze inkomens zijn namelijk definitief vastgesteld.

Inkomen inwonende kinderen onder de leeftijd van 23 jaar

Bij de inkomens van inwonende kinderen die op 1 januari 2013 nog geen 23 jaar waren, telt het inkomen tot aan het niveau van het wettelijk minimumloon. Artikel 7:252a lid 2 sub b BW geeft hierover een regeling. Het inkomen van de inwonende kinderen die de leeftijd van 23 jaar nog niet hebben bereikt telt niet mee bij het huishoudinkomen (circa € 20.000) als dit inkomen niet meer bedraagt dan de uitkomst van 108 % van het twaalfvoud van het bedrag per maand, bedoeld in artikel 8 lid 1 onderdeel a van de Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, als geldend op 1 januari van het peiljaar. Het inkomen van thuiswonende kinderen onder de 23 jaar, die een hoger inkomen genieten dan in de vorige zin beschreven en het inkomen van inwonende kinderen ouder dan 23 jaar (ongeacht de hoogte daarvan) telt dus wel mee voor bepaling van het huishoudinkomen.

Dalende inkomsten huurder, chronisch zieken en gehandicapten

Het gezinsinkomen is gedaald in het jaar vóór het jaar waarin de nieuwe verhoging is voorgesteld

De extra (inkomensafhankelijke) huurverhoging geldt niet als de huurder kan aantonen dat het verzamelinkomen van het huishouden 1 kalenderjaar eerder (bij een verhoging in 2013 dus over het inkomen van 2012) niet hoger was dan € 43.000 of € 33.614. artikel 7:252a lid 6 sub b BW regelt immers dat het huurverhogingsvoorstel met de opslagen als bedoeld in artikel 10 lid 2 UHW niet tot stand komt als de huurder aan kan tonen dat het gezinsinkomen in het kalenderjaar na het peiljaar (het peiljaar ligt twee jaar vóór de voorgestelde verhoging, artikel

7:252a lid 2 sub b BW) gelijk is aan of lager is dan de in artikel 10 lid 2 sub a en b UHW genoemde bedragen. Dan geldt het huurverhogingspercentage dat is toegestaan bij het nieuwe inkomensniveau (€ 33.614-€ 43.000 of onder € 33.614, basis 2013).
De huurder dient op grond van artikel 7:252b lid 2 BW gelijktijdig met het verzoek tot huurverlaging in principe zijn huurverlagingsvoorstel onderbouwen met gegevens van de Belastingdienst waaruit blijkt dat het jaarinkomen van het huishouden tot onder de inkomensgrens is gezakt voor de gerealiseerde inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en). De huurder voegt daartoe IB60-formulieren van alle leden van het huishouden bij het huurverlagingsvoorstel. Verlaging van het inkomen van de huurder na het peiljaar komt immers niet tot uitdrukking in de door de belastingdienst verstrekte gegevens. Bij een huurverhoging in 2013 wordt het gezinsinkomen van 2011 (het peiljaar) tot uitgangspunt genomen. Bij verlaging van het inkomen over het jaar 2012 stuurt de huurder als bijlage bij zijn verlagingsvoorstel IB60-formulieren mee, waarin dit gedaalde inkomen tot uitdrukking komt. Mocht de huurder deze gegevens niet hebben meegestuurd dan kan het voorstel toch geldig zijn als de verhuurder door het ontbreken van deze gegevens niet is benadeeld.
Deze gegevens moeten wel naar de huurcommissie worden meegestuurd als er met de verhuurder geen overeenstemming wordt bereikt. De huurcommissie kan namelijk huurverlagingsvoorstellen wegens inkomensdaling alleen toetsen aan door de Belastingdienst verstrekte jaarinkomens. Het staat verhuurders uiteraard vrij om in te stemmen met een huurverlagingsvoorstel dat is gebaseerd op bijvoorbeeld het maandinkomen van het huishouden nadat het inkomen is gedaald.
Er is niet voorzien in een regeling voor huurverlaging wegens inkomensdaling na meerdere jaren (meer dan twee) inkomensafhankelijke extra huurverhogingen. Er is wel een mogelijkheid dat maximaal twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen teruggebracht kunnen worden tot het bij het lagere huishoudinkomen toegestane niveau bij inkomensdaling van het huishoudinkomen. De huurder kan buiten deze regeling natuurlijk altijd een verlaging van de huur vragen op basis van het puntenstelsel. De artikelen 7:252b BW en artikel 14 UHW voorzien in een regeling van verlaging van de inkomensafhankelijke huur bij daling van het huishoudinkomen.

Het gezinsinkomen is gedaald in het jaar waarin de nieuwe verhoging is voorgesteld

Als het inkomen pas in 2013 gedaald is kan de regel van artikel 7:252a lid 6 sub b BW niet worden toegepast. Daarnaast kan de huurder niet het in artikelen 7:252b lid 2 BW verlangde

formulier meesturen als bewijs van de gedaalde inkomsten. Een huurder kan dan wel bezwaar bij de verhuurder maken, maar de verhuurder hoeft dat niet te honoreren. Die kan eisen dat de inkomensdaling aangetoond wordt met een IB60 formulier over 2013. Dit formulier kan echter pas in 2014 door de Belastingdienst worden verstrekt! Deze huurder valt dan gedurende een zekere periode tussen wal en schip. Ook als de huurder met salarisspecificaties bewijs kan leveren van gedaalde inkomsten hoeft de verhuurder daar niet mee akkoord te gaan. Dit is wel begrijpelijk. De huurder en zijn gezinsleden kunnen immers naast inkomsten uit loon allerlei andere bronnen van inkomsten hebben. Het is voor de verhuurder ondoenlijk om uit allerlei bronnen van inkomsten het hier bedoelde gezinsinkomen te filteren.
De huurder die aldus met een inkomensverlaging te maken krijgt in het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld kan dus pas een verzoek tot verlaging van de inkomensafhankelijke huur indienen als het verzoek kan worden begeleid met een IB60 formulier over 2013. De huurprijs kan dan alsnog met inachtneming van het dan vastgestelde inkomen worden vastgesteld vanaf datum indiening van het verzoekschrift. Het huishouden dat met een huurverlaging wordt geconfronteerd krijgt recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen steeds in die lagere categorie zou hebben gevallen. De huurder zal de te veel betaalde huur tot het moment van indiening van het verzoekschrift dus niet terugkrijgen.
Een voorbeeld. Een huurder had in juli 2013 een huishoudinkomen van € 44.000 wegens de aanwezigheid van een inwonend kind met een leeftijd van 25 jaar met een inkomen van € 10.000. Dit inkomen telt volledig mee voor bepaling van het huishoudinkomen, omdat het kind ouder is dan 23 jaar (artikel 7:252a lid 2 sub b BW). Als dit inwonende kind in augustus 2013 op kamers gaat, daalt het gezinsinkomen met € 10.000 en valt de huurder in een andere inkomenscategorie en kan de daarbij behorende verhoging alsnog worden doorgevoerd.
Als deze huurder zijn IB60 formulier over 2013 in januari 2014 kan opvragen en kan meesturen met het verzoek tot huurverlaging kan het verhogingspercentage worden aangepast vanaf datum indiening van het verzoekschrift. De huurverlaging werkt dus niet terug tot het moment waarop de huurverhoging is ingegaan (bijvoorbeeld 1 juli 2013). Hetzelfde geldt ook voor de huurder die vóór de voorgestelde verhoging met een gedaald gezinsinkomen wordt geconfronteerd.

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

Voor groepen van gehandicapten en chronisch zieken is er een bezwaarmogelijkheid tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Deze mensen kunnen vaak niet doorstromen naar een

andere woning en dat is ook niet gewenst gezien de voorzieningen die in hun woning zijn getroffen. Ook biedt dit meer mogelijkheden voor mantelzorg. Minster Blok heeft bij besluit van 24 april 2013 een nadere invulling gegeven (Besluit aanwijzing groep chronisch zieken en gehandicapten) van artikel 7:252a zesde lid onderdeel a BW. Het besluit van minster Blok is verwerkt in artikel 10 van de Uitvoeringsregeling-huurprijzen woonruimte.
Bij het aanwijzen van de groep gehandicapten en chronisch zieken is volgens het besluit van minister Blok aangesloten bij de groep die is aangewezen voor vrijstelling van de inkomensgrens op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen en economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het gaat daarbij om leden van een huishouden met een verplegingsindicatie of individuele begeleidingsindicatie van minimaal tien uur, een zorgindicatie 'verblijf' voor een van de bewoners of een ADL-indicatie voor een van de bewoners. De verwachting is dat de meeste huishoudens die van de in de wet genoemde bezwaarmogelijkheid gebruik willen maken al over een van deze indicaties beschikken (artikel 10 onder a van de Uitvoeringsregeling-huurprijzen woonruimte).
Daarnaast vallen volgens het besluit van minister Blok ook leden van een huishouden die met een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning of Wet voorzieningen gehandicapten (de voorloper van de Wet maatschappelijke ondersteuning) die voor 1 mei 2013 aan hen is verstrekt, kunnen aantonen dat hun woning is aangepast aan de handicap van een van de bewoners onder de aangewezen groep (artikel 10 onder b van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte).
De huurder van een huishouden waarbij hij of een ander lid van dat huishouden behoren tot die groep chronisch zieken en gehandicapten kunnen dus op die grond bezwaar maken tegen het betreffende voorstel tot huurverhoging, ongeacht de hoogte van hun inkomen. Op deze manier worden ook de inkomens van eventuele inwonende mantelzorgers buiten beschouwing gelaten.

Huurtoeslag

Als iemand huurtoeslag voor een woning aanvraagt, kan die aanvraag in principe alleen worden gehonoreerd als de huurprijs niet hoger is dan de maximum huurgrens van de huurtoeslag; deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

Wanneer de huurprijs door de voorgestelde huurverhogingen is gestegen tot boven de liberalisatiegrens, heeft een huurder bij daling van inkomen geen recht op huurtoeslag. Deze huurder loopt het risico dat hij hierdoor in financiële problemen komt.

Indien het huishoudinkomen zover gedaald is dat het huishoudinkomen aan de inkomensgrens voor huurtoeslag voldoet, komt het huishouden in ieder geval in aanmerking voor een andere, goedkopere huurwoning van een woningcorporatie omdat het huishoudinkomen dan ook tot onder de inkomensgrens voor toewijzing van huurwoningen met een gereguleerde huurovereenkomst van woningcorporaties gedaald is.
Huurders met huurtoeslag worden gecompenseerd voor de gevolgen van de extra huurverhoging van 1,5 % boven inflatie uit het regeerakkoord. Bij de totstandkoming van het Regeerakkoord is hiervoor geld vrijgemaakt om de effecten van de extra huurverhoging te compenseren.

Aanvraag inkomsten bij de belastingdienst

De inkomensafhankelijke huurverhoging en de mogelijkheid van toetsing bij de belastingdienst van het inkomen door de verhuurder is bepaald in artikel 7:252a lid 4 BW en artikel 19a* UHW.
De belastingdienst verstrekt deze gegevens alleen aan de genothebbende bij de woonruimte. Dit is degene die de WOZ-beschikking van de woonruimte krijgt van de gemeente. Dit kan de eigenaar zijn, maar ook een beperkt zakelijk gerechtigde, zoals erfpachter, opstalgerechtigde, of vruchtgebruiker. Door de belastingdienst wordt op adresniveau gecontroleerd of de aanvrager inderdaad de genothebbende betreft.
Andere belanghebbenden (bemiddelaars, die optreden namens de eigenaar) zullen de eigenaar moeten vragen (machtigen) deze informatie op te vragen bij de belastingdienst.
De belastingdienst heeft de volgende gegevens van de huurder nodig:

- postcode;
- huisnummer;
- huisnummertoevoeging (waar dit van toepassing is);
- BAG-id (optioneel). BAG staat voor Basisregistraties adressen en gebouwen.

Om een inkomensindicatie van een woning met een gereguleerde huur bij de Belastingdienst aan te vragen, dient de verhuurder gebruik te maken van een internetportaal. Daarvoor is een account nodig. De site inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl geeft meer informatie over de wijze waarop de aanvraag van de inkomensindicatie via het portaal plaats dient te vinden. In 2012 had de rechter de belastingdienst verboden deze gegevens te verstrekken, omdat er nog geen wettelijke basis aanwezig was op grond waarvan deze gegevens door de belastingdienst beschikbaar gesteld mochten worden. Deze wettelijke basis is er nu wel. Op de site

huurgeschil.nl treft u op deze plaats de Minsteriele regeling inkomensafhankelijke toetsing aan. De rechter zal het verstrekken van gegevens op basis van de eerdere overwegingen niet meer tegen kunnen houden

Huurcommissie

De huurcommissie krijgt er een nieuwe taak bij volgens de minister. Zij dienen namelijk bij een geschil de inkomensgegevens te toetsen aan de waarheid. Indien een huurder van mening is dat het huishoudinkomen minder dan € 43.000 bedraagt en er met zijn verhuurder niet uitkomt in de bezwarenfase, kan de huurder het voorstel tot extra huurverhoging voorleggen aan de huurcommissie. De huurder zal dan bij het bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel of bij het verzoekschrift om een uitspraak van de Huurcommissie bewijs moeten leveren dat het huishoudinkomen in het peiljaar lager was dan de in de wet vastgestelde inkomensgrens.

---

[1] Stb. 2011, 407.