**Coulance regeling voor huurders met een inkomensterugval na de peildatum Belastingdienst 2015**

Naar analogie van de huurverhoging 2014 wordt STOK voorgesteld om volgens dezelfde principes huurders een bezwaarmogelijkheid voor het inkomensafhankelijke deel te geven wanneer sprake is van een toetsbare inkomensdaling na peildatum inkomen Belastingdienst:

Voor het opstellen van de inkomensindicaties wordt gebruik gemaakt van de gegevens over het belastingjaar 2013. Dit betekent dat de volgende situaties kan ontstaan:

1. In 2014 is sprake van een inkomensachteruitgang waardoor het huishoudinkomen naar een lagere categorie zakt en de inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden bijgesteld.
2. In 2014 is sprake van een wijziging in de huishoudenssamenstelling waardoor het inkomen naar een lagere categorie zakt en de inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden bijgesteld
3. In 2015 is sprake van een inkomensachteruitgang waardoor het huishoudinkomen naar een lagere categorie zakt en de inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden bijgesteld. Hierin past nog het onderscheid van een structurele of een incidentele inkomensachteruitgang.
	1. Van een structurele achteruitgang is sprake als het huishoudinkomen bijvoorbeeld als gevolg van pensionering is gedaald
	2. Van een incidentele achteruitgang is sprake als het huishoudinkomen bijvoorbeeld als gevolg van (tijdelijke) werkloosheid is gedaald
4. In 2015 is sprake van een wijziging in de huishoudenssamenstelling waardoor het inkomen naar een lagere categorie zakt en de inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden bijgesteld.

Voor alle situaties geldt: de huurder moet bereid zijn om (kopieën van) zijn inkomensgegevens of wijzigingen van gegevens over de huishoudenssamenstelling aan Bo-Ex te verstrekken. Dit betekent dat de huurder een stukje privacy moet inleveren ten behoeve van een goede beoordeling van het bezwaar. Om dit zorgvuldig te documenteren zal de huurder gevraagd worden een verklaring van geen bezwaar te tekenen.

Er zijn de volgende oplossingen voor de onderscheiden situaties:

Ad 1.
De huurder vraagt voor al zijn huisgenoten (conform registratie bevolkingsregister) een IBRI 2014 aan en verstrekt deze aan Bo-Ex. De IBRI 2014 is beschikbaar vanaf 1 juli 2015.

Ad 2.
De huurder verstrekt Bo-Ex documentatie waaruit blijkt dat het huishoudenssamenstelling in 2014 gewijzigd is. Dit kan bijvoorbeeld echtscheidingspapieren zijn of andere documenten. Bovendien raadpleegt Bo-Ex het bevolkingsregister om te onderzoeken of en wanneer de bedoelde personen zijn uitgeschreven.

Ad 3. a
Huurder verstrekt Bo-Ex kopieën waaruit blijkt dat er sprake is van pensionering en de daarbij behorende pensioenuitkering.

Ad 3b en 4
Huurder verstrekt Bo-Ex (kopieën van) documenten waaruit de situatie blijkt. Aangezien hier sprake is van mogelijk een tijdelijke situatie (men vindt weer werk) wordt een voorlopige huurkorting gegeven (zijnde het verschil tussen de oorspronkelijke huurverhoging en de bedoelde huurverhoging). Uiterlijk 1 juli 2016 moet huurder aantonen dat zijn inkomen inderdaad structureel gedaald is gebleken. Zo niet dan wordt de korting alsnog in rekening gebracht.

Uiteraard zijn er nog veel meer uitzonderlijke situaties te bedenken zoals ZZP-ers met een terugval in inkomen etc. Aangezien dergelijke situaties complex zijn en moeilijk in te schatten, volgt Bo-Ex daarin de weg die de minister heeft vastgesteld: de huurcommissie.