

Inkomensregistratie: ‘Leuker kunnen we het niet maken wel..’

Per 1 januari 2011 dient het inkomen van nieuwe huurders en medebewoners te worden geregistreerd. Inkomens van minder- en meerderjarige kinderen kunnen daarbij buiten beschouwing worden gelaten. Desalniettemin betekent dit meer werk voor zowel huurder als woningcorporatie. Maar hoe kan de corporatie de registratie van nieuwe huurders vergemakkelijken?



Gereguleerde doelgroep

Per 1 januari mogen corporaties alleen staatsteun ontvangen voor het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Om in aanmerking te komen voor staatsteun moeten corporaties sociale huurwoningen met een huur onder de € 653 per maand voortaan verhuren aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van maximaal € 33.614. Maximaal 10% van de nieuwe verhueringen mag aan huishoudens boven deze inkomensgrens worden verhuurd.

Inkomensregistratie

Het inkomen dat dient te worden geregistreerd is het gezamenlijk huishoudinkomen oftewel de ‘som van de verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de huurder en de medebewoners’. Voor de inkomensregistratie is aansluiting gezocht bij het fiscale inkomensbegrip, hierdoor telt naast het inkomen uit box 1 ook het inkomen uit box 2 en box 3 mee. Het inkomen uit box 1 kan worden vastgesteld op basis van een loonstrook, jaaropgave, pensioen en/ of uitkeringspecificatie. De huurder zal daarnaast nog moet aangeven of er sprake is van box 2 en box 3 inkomen.

Met een IB60-formulier of een aanslag inkomstenbelasting kan eenvoudig het verzamelinkomen vastgesteld worden. Deze inkomstenbescheiden vermelden namelijk afzonderlijk het inkomen uit box 1, box 2 en box 3. Vandaar dat de meeste corporaties gebruik zullen maken van een IB60 formulier, eventueel aangepast met de door de huurder geschatte wijzigingen daarin.

Verantwoordelijkheid

Een corporatie heeft een ‘inspanningsverplichting’ en dat betekent in de praktijk dat een woningcorporatie de inkomens moet registreren en moet kunnen onderbouwen met inkomensbescheiden. De huurder is daarentegen verantwoordelijk voor een juiste en correcte weergave van zijn of haar inkomen.

Bijzondere situaties

Wat te doen met iemand die dringend woonruimte nodig heeft in verband met een scheiding? Of een startende ondernemer die nog geen jaarrekening heeft laten opmaken en ook geen belastingaangifte heeft gedaan?

Indien het niet mogelijk is om het inkomen te onderbouwen door middel van inkomensbescheiden, dan volstaat een schatting van het (toekomstig) inkomen van de nieuwe huurder. De huurder moet natuurlijk wel verklaren dat hij of zij naar waarheid dit heeft opgegeven.

Tips

1. Laat huurders een IB60 formulier aanvragen

Om het inkomen te registreren kunnen verschillende inkomstenbescheiden worden gebruikt. Door gebruik te maken van een IB60 formulier kan het inkomen op een snelle en efficiënte wijze worden vastgesteld. Het IB60 formulier geeft namelijk overzichtelijk op één pagina het verzamelinkomen (belastbaar inkomen uit box 1, box 2 en box 3) weer.

Er kleeft echter een nadeel aan het IB60 formulier: de Belastingdienst doet er maximaal 10 werkdagen over om het formulier te versturen. Laat huurders daarom al in een zo vroeg mogelijk stadium het IB60 formulier aanvragen. Een eenmaal aangevraagd IB60 formulier kan het gehele jaar worden gebruikt voor de inkomensregistratie.

2. Ga bij loonstroken uit van het hoogste bedrag

Een loonstrookje of jaaropgave kunnen lezen is geen eenvoudige opgave. Moet het heffingsloon, nettoloon, brutoloon, SVW loon of loon voor ZvW worden geregistreerd? Een woonconsulent is natuurlijk geen belastingadviseur en daardoor kan het veel tijd kosten om het juiste inkomen te vinden. Als vuistregel kan worden gesteld dat het hoogste loonbedrag op het loonstrookje of jaaropgave moet worden gebruikt voor de inkomstenstoetsing, dit is namelijk het belastbare loon voor de inkomstenbelasting.

3. Maak gebruik van hulpprogramma's

Het inkomen van toekomstige huurders kan op verschillende wijze worden geregistreerd. Het valt daarom aan te bevelen gebruikt te maken van een hulpprogramma. Dit kan een eigen ontwikkelde rekentool in Excel zijn maar ook het InkomensRegistratieFormulier (IRF).

Het IRF is een gebruiksvriendelijke, webbased rekenmodule waarmee het huishoudinkomen van nieuwe huurders eenvoudig kan worden berekenen en door hen kan worden ondertekend. Het IRF geeft bovendien invulling aan het 'Schema toetsing huishoudinkomen' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Ander perspectief

Is het raar dat inkomens moet worden geregistreerd? Het is natuurlijk maar net vanuit welk perspectief dat wordt bekeken. Natuurlijk moet zowel de huurder als de corporatiemedewerker aan het idee wennen. Vergelijk het met het aanvragen van een hypotheek, dan is het immers ook de normaalste zaak van de wereld dat er gevraagd wordt om inkomensspecificaties.

Jaring Hijlkema – Adviseur Finance Ideas

Noot voor de lezer: Dit is een maandelijkse bijdrage van een van de docenten bij Finance Ideas Academy. Mocht u meer informatie willen ontvangen over dit onderwerp of als u nog suggesties heeft, dan kunt u contact opnemen met Jaring Hijlkema, E jaring.hijlkema@finance-ideas.nl of op nummer T 030 – 23 20 480