

**Programma i-NUP**

Stelsel van basisregistraties

Cluster STelsel Oplossingen en
UitvoeringsTraject (STOUT)

I www.stelselinformatiepunt.nl
E oplossingen@ictu.nl

Trajectbegeleider(s)

Kurt Isik
Marcel Rietdijk

IAH*Zorgen dat RSIN goed staat**Januari 2014*

Inleiding

Vanuit het cluster STOUT (Stelsel Oplossingen en UitvoeringsTraject), onderdeel van het programma iNUP (uitvoeringsagenda voor de elektronische overheid), is er aandacht geweest voor het proces van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2013. We hebben hierbij een analyse uitgevoerd naar de resultaten van deze eerste keer dat dit proces is uitgevoerd. In deze analyse zijn meerdere bronnen betrokken. Zo is er gesproken met meerdere corporaties, de Belastingdienst, Waarderingskamer en AEDES. Daarnaast is de formele analyse van het Ministerie van Binnenlandse Zaken bestudeerd. Uit de analyse is gebleken dat verschillende partijen, elk voor hun gedeelte, ervoor kunnen zorgen dat de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2014 operationeel beter kan worden doorgevoerd. Ook de woningcorporaties kunnen een gedeelte hiervan beïnvloeden. In deze notitie wordt daarop ingegaan.

Welke handelingen kan de corporatie doen?

Uit de evaluatie van 2013 is gebleken dat er voor verschillende huishoudens (adressen) inkomenstoetsen niet uitgevoerd konden worden, omdat de Belastingdienst een andere eigenaar had geregistreerd bij een vastgoedobject dan de instelling die de inkomenstoets bij de Belastingdienst heeft aangevraagd. Deze vaststelling doet de Belastingdienst in haar systemen middels een controle of het RSIN (Rechtspersonen Identificatie Nummer) van de aanvrager van de inkomenstoets, welke overeen moet komen met het geregistreerde RSIN in de WOZ administratie van de gemeente bij het vastgoedobject. Op het moment dat dit niet overeen komt, zal de Belastingdienst geen inkomensindicatie verstrekken aan de verhuurder. Om uitval wegens deze reden te voorkomen moeten dus twee RSIN's overeen komen:

1. Het RSIN dat bij de aanvraag voor autorisatie voor de IAH portal is opgegeven;
2. Het RSIN dat bij ieder object staat geregistreerd in de WOZ administratie van de gemeente.

De volgende situaties kunnen duiden op een hoger risico op een foutief RSIN:

- Corporatie is in een verleden ontstaan uit een fusie of overname. Het bezit van de fusie-organisatie staat bij de belastingafdelingen van de verschillende gemeenten waar zij bezit hebben nog geregistreerd onder het RSIN van een oude rechtspersoon.
- Corporatie heeft bestaand bezit aangekocht van derden. Dit bezit staat bij de betreffende gemeenten nog bekend onder het RSIN van de oude eigenaar.
- Corporatie heeft nieuw vastgoed laten ontwikkelen. Het eigendom van dit vastgoed staat bij de gemeente nog onder het RSIN van de ontwikkelaar.
- Corporatie werkt vanuit verschillende rechtspersonen in verband met bijvoorbeeld regiostructuur, portefeuilles of andere redenen. Het bezit van deze rechtspersonen staat bekend onder een ander RSIN dan dat bij de aanvraag voor autorisatie is opgegeven.

Stappenplan

Om uitval te voorkomen is het daarom raadzaam dat woningcorporaties in de komende periode nagaan of voor al haar objecten het juiste RSIN in de gemeentelijke WOZ-administraties is opgenomen als eigenaar. Er zijn een aantal gevallen die een hoger risico met zich meebrengen dat dit het geval is. Deze zijn hiervoor genoemd.

Hieronder staan stappenplannen voor de verschillende situaties die de reden kunnen zijn voor een onjuist RSIN en een stappenplan om de IAH 2014 goed te doorlopen:

- A. Corporatie werkt vanuit één rechtspersoon en fusie is juridisch al wel volledig geëffectueerd
- B. Fusie is juridisch nog niet volledig of meerdere rechtspersonen actief

A. Corporatie werkt vanuit één rechtspersoon en fusie is juridisch al wel volledig geëffectueerd

Een in het verleden gefuseerde organisatie heeft schijnbaar nog niet bij het Kadaster de fusie goed doorgegeven. Dit kan relatief eenvoudig middels het laten registreren van een akteverklaring over de fusie bij het Kadaster.

1. Achterhaal de akte van fusie die in het verleden is opgesteld. Op basis van deze informatie kan een notaris een zogenaamde akteverklaring opmaken. In deze akteverklaring staan (cf. Kadasterwet art. 33 lid 4) minimaal de volgende zaken:
 - Rechtsvorm, tenaamstelling en adres/vestigingsplaats van fuserende rechtspersonen (cf. Kadasterwet art 18 lid 1, 2°);
 - Rechtsvorm, tenaamstelling en adres/vestigingsplaats van verkrijgende rechtspersoon waar het vastgoed naar toe moet (cf. Kadasterwet art 18 lid 1, 2°);
 - Ingangsdatum fusie.
2. Deze akteverklaring kan vervolgens bij het Kadaster worden aangeboden die het registreren en zorgen dat het vastgoed over gaat naar de verkrijgende rechtspersoon. Hiervoor geldt een doorlooptijd van maximaal 5 werkdagen.
3. Laat de gemeente van de objecten waar deze overdracht betrekking op heeft, weten dat de corporatie deze akteverklaring bij het Kadaster heeft gedeponneerd. De gemeente heeft tot 27 januari de tijd om de laatste mutaties over 2013 aan de Belastingdienst aan te leveren. Stel vast of de gemeente deze wijziging op tijd door gaat voeren in de WOZ administratie.
4. Corporatie kan vanaf 3 februari een autorisatie aanvragen bij de Belastingdienst om daarna de inkomenstoets uit te voeren.

B. Fusie is juridisch nog niet volledig of meerdere rechtspersonen actief

Als een fusie nog niet volledig is door gevoerd en er dus geen akte van fusie is óf er wordt vanuit eerdere rechtspersonen gewerkt of er zijn andere redenen waarvoor eigendom nog op een andere rechtspersoon staat, dan moeten additionele maatregelen worden uitgevoerd om uitval vanwege niet overeenkomend RSIN te voorkomen.

1. Net als in 2013 moeten verhuurders per rechtspersoon bij de Belastingdienst een autorisatie aanvragen om toegang te krijgen tot de portal die de verhuurders faciliteert met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De autorisatie die corporaties in 2013 hebben gebruikt voor de IAH-portal kan dus niet meer gebruikt worden. Bij de aanvraag moeten verschillende instellingsgegevens worden opgegeven, waaronder het RSIN. Het

belang van dit RSIN is dus groot. Als het RSIN nu niet bekend is, kan dit worden gevonden op een KvK uittreksel van de rechtspersoon die de inkomenstoets aan gaat vragen. Aangezien er vanaf 3 februari 2014 autorisaties aangevraagd kunnen worden, is het zaak deze informatie vóór 3 februari al paraat te hebben.

2. Eerder is al aangehaald wanneer een groter risico op verkeerd geregistreerde RSIN's bestaat. In die gevallen is het raadzaam om de RSIN's te achterhalen die mogelijk niet conform bovenstaande zijn. Bij de gemeenten waar de corporatie actief is, kan via de gemeentelijke Belastingdienst worden achterhaald welke RSIN's nog allemaal in gebruik zijn.
3. In geval er in stap 2 is gebleken dat er nog steeds bezit op een oud RSIN staat geregistreerd, dan kan de corporatie voor al deze RSIN's vanaf 3 februari een autorisatie aanvragen bij de Belastingdienst. Let op: de Belastingdienst gaat de autorisatiegegevens fysiek verzenden naar het vestigingsadres van de betreffende rechtspersoon zoals dat bij het Handelsregister bekend is.
4. Per autorisatie voor de Belastingdienst IAH-portal, moet de corporatie nu een bestand met adressen indienen waarvoor de inkomenstoets met het betreffende RSIN wordt gedaan. Het RSIN in de autorisatie komt overeen met het RSIN dat als eigenaar van het vastgoed staat geregistreerd.

Structurele oplossing voor de lange termijn is om goed geregistreerd te staan in alle overheids registers. Hier is wel enige doorlooptijd en handelingen mee betrokken. In geval de verschillende rechtspersonen die als eigenaar bekend zijn bij het vastgoed van de corporatie ongewenst zijn, zal de corporatie een project op moeten starten om dit te beperken. Eventueel moet een fusie juridisch volledig worden gemaakt. Het resultaat van deze fusie moet vervolgens in de essentiële registers worden bijgewerkt. Met essentiële registers worden met name het Handelsregister van de Kamer van Koophandel bedoelt en de Kadastrale registratie bij het Kadaster. Een notaris is hierbij onmisbaar. Corporaties die er bewust voor kiezen om, ook in de toekomst, vanuit verschillende rechtspersonen te opereren, moeten zich bewust zijn van mogelijke consequenties die het opereren vanuit meerdere rechtspersonen met zich mee brengt. .