

Vergaderjaar 1996–1997

25 090

Nieuwe regels over het verstrekken van huursubsidies (Huursubsidiewet)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

Inhoudsopgave

ALGEMEEN DEEL	2	§ 3.	Overige wijzigingen	20	
§ 1.	Inleiding	2	§ 4.	Uitvoerings- en handavingsaspecten	22
1.1	Ontwikkeling van de huursubsidie tot kerninstrument	2	§ 5.	Opbouw van de voorgestelde Huursubsidiewet	24
1.2	Een nieuwe wet, drie pijlers: matiging huurlasten, doelmatigheid en vereenvoudiging	2	§ 6.	Vergelijking subsidie-effecten wetsvoorstel	25
§ 2.	Hoofdpunten van het wetsvoorstel	5	§ 7.	Budgettaire gevolgen	26
2.1	Nieuwe berekeningssystematiek	5		ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	28
2.1.1	Huidige systematiek	6		BIJLAGE	
2.1.2	Voorgestelde systematiek	6		Omnummering; van oude naar nieuwe wettekst	46
2.1.3	Indexering parameters	10			
2.2	Beheersing uitgavenontwikkeling van de huursubsidie	12			
2.3	Vermogenstoets	15			
2.4	Schattingsinkomen	17			
2.5	Onzelfstandige woonruimte	17			
2.6	Servicekosten	18			
2.7	Koopkrachtreparatie	19			

Algemeen deel

§ 1. Inleiding

1.1 Ontwikkeling van de huursubsidie tot kerninstrument

Individuele huursubsidie is een kerninstrument van het volkshuisvestingsbeleid. Het doel van de individuele huursubsidie is: waarborgen dat huishoudens met lage inkomens goede en betaalbare woningen kunnen bewonen.

Het instrument heeft een ingrijpende ontwikkeling doorgemaakt. In 1970 ging het nog om een aanvullende huursubsidie met als doel het beschikbaar houden van nieuwbouw die te duur was voor een deel van de woningzoekenden. In 1975 veranderde de aanvullende huursubsidie in een individuele huursubsidie, die voor een veel bredere groep huurders bedoeld was dan alleen huurders van nieuwbouwwoningen. In de jaren tachtig werd voor het eerst de vangnetfunctie van de individuele huursubsidie benadrukt. De laagste inkomensgroepen moesten kunnen vertrouwen op hun recht op huursubsidie. In 1986 werd de huursubsidie-regeling dan ook verankerd in de Wet individuele huursubsidie.

In de afgelopen vijf jaren heeft de vangnetfunctie een nog grotere betekenis gekregen. De verlaging van de objectsubsidies komt in deze periode in een stroomversnelling. Het langzamerhand op kostprijsniveau brengen van de huren ligt in het verlengde hiervan. Het belang van het instrument huursubsidie is daarmee nog eens extra toegenomen.

1.2 Een nieuwe wet, drie pijlers: matiging huurlasten, doelmatigheid en vereenvoudiging

Het voorliggende voorstel voor een geheel nieuwe wet met betrekking tot de huursubsidie, de Huursubsidiewet, is gebaseerd op drie pijlers.

De Regering beoogt allereerst de vangnetfunctie van de huursubsidie te vergroten door de huurlasten van huishoudens met lage inkomens meer dan met de huidige systematiek te matigen. Daarnaast zal de nieuwe wet bijdragen aan een vergroting van de doelmatigheid door ondermeer de lokale partijen een grotere verantwoordelijkheid te geven. Ten slotte is er naar gestreefd om tot een huursubsidie-regeling te komen die inzichtelijker en eenvoudiger is dan de huidige.

Alle drie de pijlers zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een systematiek die tot een verdergaande matiging van de huurlasten leidt, is alleen mogelijk wanneer de doelmatigheid is gewaarborgd en wordt bewaakt. Een grotere verantwoordelijkheid van lokale partijen ter bewaking van de doelmatigheid is gebaat bij een inzichtelijke en duurzame regeling. Met de vereenvoudiging van de huidige wet beoogt de Regering een stabiele regeling voor de komende jaren te realiseren.

De eerste pijler: matiging huurlasten

De huidige Wet individuele huursubsidie heeft tot doel de huurlasten van huurders met de laagste inkomens tot een betaalbaar niveau terug te dringen, zodat voor deze groep huurders kwalitatief goede en betaalbare woningen bereikbaar worden.

Vanuit het streven om tot een versnelde afbouw van objectsubsidies te komen, zijn er in de jaren 1991–1994 forse huurstijgingen gerealiseerd. Dankzij de huursubsidie is deze huurstijging in gematigde vorm door huurders met huursubsidie ervaren. Dit neemt niet weg dat de huurlasten de afgelopen jaren aanzienlijk zijn gestegen. Dit komt ook door de hoge kwaliteitskorting die tot 1 juli 1996 bovendien niet geïndexeerd was.

Dit wetsvoorstel beoogt te bereiken dat de huursubsidie beter zal worden toegespitst op de huurders die een tegemoetkoming in de huurlasten het meest nodig hebben. De regeling geldt zowel voor de minima als voor de huurders met een inkomen net boven het sociaal minimum. De laatste jaren zijn het echter de minima die het meeste gebruik maken van de regeling; circa 80% heeft een uitkering.

Het wetsvoorstel beoogt een ruimere financiële tegemoetkoming voor praktisch alle huishoudens die huursubsidie nodig hebben. Met het wetsvoorstel zijn dan ook aanzienlijk hogere uitgaven gemoeid, waarop nader zal worden ingegaan in de financiële paragraaf van deze toelichting.

In het bijzonder is rekening gehouden met een aantal specifieke categorieën. Te weten, alleenstaanden, ouderen die vanwege specifieke voorzieningen duurdere huisvesting nodig hebben, grotere huishoudens die vaak relatief grote en daardoor duurdere woningen moeten bewonen.

Doordat huishoudens in de duurdere woningen meer dan op basis van de huidige wet worden ontzien, zullen ook huishoudens in groeikernen en huurders van nieuwbouwwoningen in VINEX-uitleglokaties een substantiële vooruitgang ervaren. Het wetsvoorstel biedt de huurders met de laagste inkomens een grotere keuzemogelijkheid voor bepaalde woningen en bevordert daarmee differentiatie van inkomensgroepen ook op VINEX-uitleglokaties.

De tweede pijler: doelmatigheid

In het regeerakkoord is aangekondigd dat in deze kabinetsperiode nader uit te werken stappen worden gezet naar een doelmatiger huursubsidie-regeling en een aanscherping van de vermogenstoets. Ook is aangekondigd dat in overleg met de VNG en andere betrokkenen decentralisatie van de huursubsidie wordt voorbereid. Dit laatste heeft geleid tot een interdepartementaal beleidsonderzoek inzake de individuele huursubsidie, wat heeft geresulteerd in een in het najaar van 1995 verschenen rapport «Analyse van de individuele huursubsidie». In dit beleidsonderzoek is op verzoek van de Tweede Kamer ook een mogelijke fiscalisering onderzocht. In een brief van 17 november 1995 is het rapport, tezamen met een beleidsbrief aan de Tweede Kamer aangeboden¹.

De Regering heeft ervoor gekozen om de huidige verantwoordelijkheid van het Rijk voor toekenning van huursubsidie te handhaven. Dit betekent dat het Rijk de subsidievoorwaarden blijft vaststellen die voor een ieder gelden. Op deze wijze blijft gewaarborgd dat aanvragers in gelijke omstandigheden gelijk worden behandeld en zij niet afhankelijk worden van de lokale (financiële) situatie.

Wel wordt met de nieuwe wet de doelmatigheid in tweeërlei zin aangescherpt. Allereerst zullen de lokale partijen een grotere verantwoordelijkheid krijgen. Dit is in lijn met de nieuwe verantwoordelijkheidsverdeling binnen de volkshuisvesting. De lokale partijen bepalen voor een belangrijk deel hoe de woonruimteverdeling en de nieuwbouw en woningverbetering in hun gemeente vorm zullen krijgen. Ook is er meer ruimte voor het voeren van een eigen huurbeleid. In dit licht bezien is een normering ontwikkeld die erop toeziet dat de lokale partijen enerzijds voldoende ruimte hebben om een op de lokale situatie afgestemd volkshuisvestingsbeleid te voeren en anderzijds zo doelmatig mogelijk te werk te gaan. Hiertoe kunnen zij onderling afspraken maken met de bedoeling om de doelgroep zo goed maar ook zo betaalbaar mogelijk te huisvesten. Op deze wijze zullen de huurlasten voor huishoudens met lage inkomens het meest gematigd kunnen zijn. Het zal daarnaast waarborgen dat de nieuwe wet betaalbaar blijft. Immers, een hogere subsidie voor praktisch alle huursubsidie-ontvangers en een vereenvou-

¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr 1.

digde systematiek zullen alleen duurzaam van karakter kunnen zijn als alle partijen hun verantwoordelijkheid voor de beheersing van de uitgaven nemen.

Met het zogenaamde fiatteringsbeleid heeft de lokale verantwoordelijkheid voor de uitgaven van huursubsidie sinds 1989 al enigszins vorm gekregen. Dit beleid houdt in dat gemeenten een huursubsidie-aanvraag in het kader van een verhuizing moeten fiatteren, in geval er sprake zou zijn van meer dan f 300,- huursubsidie per maand.

Aangezien de overgrote meerderheid van de lokale partijen met het huidige fiatteringsbeleid hun verantwoordelijkheid waarmaken, moet dit ook met de nieuwe systematiek mogelijk zijn.

Naast een grotere verantwoordelijkheid van de lokale partijen zal de huidige vermogenstoets worden aangescherpt. Op grond van de huidige Wet individuele huursubsidie wordt geen huursubsidie toegekend indien de aanvrager vermogensbelasting verschuldigd is en een aanslag voor de vermogensbelasting krijgt. Omdat de belastingvrije sommen bij de vermogensbelasting in relatie tot het doel van de huursubsidie-regeling zeer hoog liggen, wordt voorgesteld in de nieuwe wet eigen vermogensgrenzen neer te leggen. De toets op het hebben van vermogen boven deze grenzen zal net als in de huidige situatie door de rijksbelastingdienst worden uitgevoerd.

De derde pijler: vereenvoudiging

Het gaat in dit wetsvoorstel om een ingrijpende aanpassing van het volkshuisvestingsinstrument individuele huursubsidie. Een belangrijke reden voor vernieuwing van de huursubsidie-regeling is de in de loop der jaren steeds ingewikkelder geworden berekeningssystematiek. Sinds de totstandkoming van de individuele huursubsidie-regeling in 1975 en met name sinds de verankering van deze regeling in de Wet individuele huursubsidie in 1986, zijn er steeds meer elementen toegevoegd die de systematiek bij de berekening van de bijdrage ondoorzichtig hebben gemaakt. Zo hebben de diverse wetwijzigingen in 1988, 1990, 1992, 1994 en 1995, die op het beheersen van de huursubsidie-uitgaven en het controlebeleid waren gericht, ertoe geleid dat de jaarlijkse aanpassing van de huursubsidietabellen niet gemakkelijk meer uit te leggen is. Soms leidden nieuwe onderdelen in de wet zelfs tot onbedoelde subsidie-effecten, die weer nadere correctie in de wet noodzakelijk maakten.

De belangrijkste vereenvoudiging betreft de matiging van de huidige kwaliteitskorting. Bij de huidige regeling moeten huurders boven op het gedeelte van de huur dat zij tenminste zelf dienen bij te dragen – voor de laagste inkomensgroepen is deze zogenaamde normhuur f 318,- (prijsspeil 1 juli 1995) – vanaf een huur van f 383,- (eveneens prijspeil 1 juli 1995) een hogere eigen bijdrage betalen. Deze eigen bijdrage neemt stapsgewijs met de hoogte van de huur steeds toe. Naarmate een huishouden duurder woont, drukt de korting op de huursubsidie steeds zwaarder. In de nieuwe systematiek is sprake van een veel simpeler kortingsstelsel. Hierdoor kunnen de ingewikkelde huursubsidietabellen komen te vervallen.

Naast de sterk vereenvoudigde berekeningssystematiek is een andere belangrijke vereenvoudiging, de afschaffing van het opgeven van een geschat inkomen. Hiermee zal het aantal terugvorderingen naar aanleiding van onjuiste schattingen of het ten onrechte niet schatten sterk verminderen en is vooral bij de toekenning en de controle een forse vereenvoudigingslag mogelijk.

Een andere belangrijke vereenvoudiging wordt bereikt door in het wetsvoorstel samenwonenden gelijk te behandelen met gehuwden. Voor hen zal niet meer de eis gelden dat zij gedurende ten minste één jaar

samenwonen, dan wel gezamenlijk ingeschreven staan in een woningzoekendenregister bij de gemeente, zoals onder de huidige wet. In samenhang hiermee wordt tevens voorgesteld alle bewoners op het subsidie-adres, dus inclusief de partner waarmee de aanvrager al dan niet gehuwd is, aan te merken als medebewoner. Met deze nieuwe constructie zal bij het berekenen van de huursubsidie de totale huurprijs van de woning worden afgezet tegen het totale inkomen van de huurder en zijn medebewoners. De figuur van «deelhuur» komt niet meer voor, afgezien van de aftrek op de huurprijs voor het gedeelte van de woning dat door de huurder wordt onderverhuurd.

Naast deze vereenvoudigingen is met de vervanging van de bestaande wet door een geheel nieuwe wet ook de gelegenheid aangegrepen op een groot aantal minder belangrijke punten de regeling te vereenvoudigen en te stroomlijnen. Hiervoor verwijs ik naar 3 van deze toelichting. In de bijlage bij deze memorie van toelichting is een transponeringstabel opgenomen, waarin is aangegeven aan welke geldende artikelen de nieuw voorgestelde artikelen zijn ontleend, welke nu geldende artikelen zullen komen te vervallen en welke artikelen nieuw zijn.

§ 2. Hoofdpunten van het wetsvoorstel

Tijdens overleggen over de beleidsbrief van 17 november 1995 over de huursubsidie-regeling met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de Tweede Kamer op 18 maart 1996 en vervolgens op 15 april 1996 zijn de belangrijkste beleidskeuzes van het Kabinet, neergelegd in dit wetsvoorstel reeds uitgebreid besproken.

Hieronder worden deze keuzes opnieuw nader toegelicht.

Tevens zal worden stilgestaan bij de verwerking van enkele voor deze wet relevante moties die de Tweede Kamer op 25 april 1996 heeft aangenomen.

Voor de herkenbaarheid zijn alle huurprijsgrenzen, die in het vervolg genoemd worden, gerelateerd aan het prijspeil van 1 juli 1995. Dit is het prijspeil dat ook gehanteerd is in de eerder genoemde beleidsbrief en moties. In de voorgestelde wettekst zijn de prijsgrenzen opgenomen zoals die bij de voorgenomen inwerkingtreding per 1 juli 1997 zullen gelden. In paragraaf 2.1.3 is een totaal overzicht opgenomen van de prijsgrenzen, zoals deze golden per 1 juli 1995, per 1 juli 1996 en worden voorgesteld per 1 juli 1997.

2.1 Nieuwe berekeningssystematiek

Een van de meest in het oog springende veranderingen in de voorgestelde wet is het nieuwe model voor de berekening van de huursubsidie.

Het huidige model kent naast het principe van een afnemende huursubsidie-bijdrage bij een hoger inkomen het principe van een korting op de bijdrage bij een hogere huurprijs, waarbij een aftoppingsregel geldt, die zegt dat boven een bepaalde grens voor iedere extra gulden huur geen (of bij ouderen nog slechts 25%) subsidie meer wordt verstrekt. Sluitstuk is de zogenoemde maximale huurgrens¹. Heeft men een huurprijs boven deze grens, dan bestaat geen recht meer op huursubsidie.

Hoewel in het toekomstige model dezelfde elementen als uitgangspunt gelden, zijn deze zo op elkaar afgestemd dat er een sterk vereenvoudigd stelsel ontstaat.

Bovendien wordt met het nieuwe model bereikt dat de huurlasten op micro-niveau sterker gematigd worden dan onder het huidige model. Met name door de gematigde kwaliteitskorting zal de huurder ook in de

¹ De maximum huurgrens voor huurders van 23 jaar en ouder was per 1 juli 1995 f 1007,50 en voor jongeren onder de 23 jaar f 524,17.

duurdere woningen meer subsidie ontvangen dan volgens de huidige berekeningssystematiek het geval is.

Hieronder worden achtereenvolgens de huidige en de voorgestelde systematiek weergegeven aan de hand van de elementen: normhuur, kwaliteitskorting en aftoppingsgrens.

2.1.1 Huidige systematiek

In de huidige Wet individuele huursubsidie wordt gewerkt met verschillende huursubsidietabellen om het bedrag aan toe te kennen individuele huursubsidie te bepalen. Deze tabellen zijn opgebouwd aan de hand van de drie bovengenoemde elementen, die aan de berekening van de bijdrage ten grondslag liggen.

a. Normhuur

De normhuur is dat deel van de huur dat een aanvrager gelet op zijn inkomen tenminste geacht wordt zelf te kunnen betalen. Naarmate het (huishoud)inkomen van de aanvrager hoger is, loopt de normhuur op. Voor minima was de normhuur in 1995–1996 f 318,-.

b. Kwaliteitskorting

Boven een bepaald huurniveau (de kortingsgrens) wordt over meerdere huurschijven een oplopend percentage gekort. Dat wil zeggen dat naarmate de huur van een woning hoger is men naast de normhuur meer van de huurlasten zelf moet opbrengen.

Er gelden volgens de huidige systematiek negen kortingsschijven (voor ouderen zijn het er elf) met ieder een eigen steeds verder oplopend kortingspercentage, beginnend vanaf 5%. In het tijdvak 1995–1996 begon de eerste schijf waarbij een korting werd toegepast bij f 383,-.

c. Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens markeert het huurniveau waarboven aanvragers die nog geen 65 jaar zijn, voor iedere extra gulden huur geen subsidie meer krijgen. Voor deze «65-minners» lag de aftoppingsgrens in 1995–1996 bij f 772,-¹. Voor aanvragers van 65 jaar en ouder geldt een hogere aftoppingsgrens (in het tijdvak 1995–1996 lag deze bij f 859,58²). Bovendien wordt aan hen boven deze grens nog voor iedere gulden extra huur 25% subsidie verstrekt.

2.1.2 Voorgestelde systematiek

In het voorstel van wet wordt de systematiek voor het bepalen van de hoogte van de huursubsidie eenvoudiger dan thans onder de huidige wet het geval is. Daarbij is getracht inzichtelijk weer te geven hoe de huursubsidie precies is opgebouwd en waarom.

Op basis van de nieuwe wet hoeft in de uitvoeringspraktijk niet meer, zoals tot nog toe, te worden gewerkt met huursubsidietabellen. Voortaan zal stap voor stap de huursubsidie berekend kunnen worden.

Er zal nog steeds rekening gehouden worden met de positie van ouderen, die met hogere huren geconfronteerd kunnen worden. De kwaliteitskorting zal sterk gematigd worden; ze zal beginnen bij een hoger huurniveau en bovendien zal deze niet meer percentueel toenemen. Verder wordt voorgesteld bij de berekening van de huursubsidie expliciet rekening te houden met de grootte van het huishouden.

Voorgesteld wordt in het toekomstige model te werken met gedifferentieerde aftoppingsgrenzen, afhankelijk van het aantal personen in het huishouden. Dit houdt in dat de aftoppingsgrens op een hoger huurniveau ligt wanneer in een huishouden drie of meer personen aanwezig zijn.

¹ Per 1 juli 1996: f 803,-.

² Per 1 juli 1996 f 894,-.

a. Normhuur

De Regering geeft het vraagstuk van wat huurders, in het bijzonder alleenstaanden, met een inkomen op het minimumniveau nog zelf aan huur kunnen betalen, zeer serieus aandacht en zal dat blijven geven. Het is een vraagstuk dat in sterke mate samenhangt met de koopkrachtontwikkeling van de minima.

In verband met de koopkrachtontwikkeling van de minima zijn per 1 juli 1996 al een tweetal maatregelen van kracht geworden, die beide in dit voorstel voor de nieuwe Huursubsidiewet zijn overgenomen:

1. de verlaging van de normhuren voor alleenstaanden met een inkomen boven het niveau van de voor alleenstaanden geldende bijstandsuitkering, waardoor anders dan voorheen, ook bij inkomens op een niveau gelijk aan 115% van het minimumloon nog een subsidiebijdrage wordt toegekend¹. Oogmerk van deze maatregel is dat bij het aanvaarden van een baan, die leidt tot een vooruitgang in het inkomen, verlies van subsidie wordt voorkomen.
2. de mogelijkheid om, indien de verwachte inkomens- en lastenontwikkeling van huurders met een inkomen op of onder het minimum daartoe aanleiding geeft, de jaarlijkse aanpassing van de normhuur niet te relateren aan de verwachte gemiddelde huurontwikkeling maar een lager percentage toe te passen. Deze zogenoemde normhuurcompensatie werd ook vóór 1 juli 1996 al toegepast, maar daarvoor was steeds een wetswijziging nodig. Per 1 juli 1996 is de bevoegdheid om hiertoe over te gaan structureel in de wet opgenomen.

Voorts is in het voorliggende wetsvoorstel met betrekking tot dit thema een drietal voorzieningen getroffen. Het wetsvoorstel voorziet in een zogenaamde koopkrachttoeslag. Daarnaast wordt mede om de effecten van de regulerende energiebelasting voor de minima te compenseren alsnog een normhuurcompensatie van 2% voor het tijdvak 1997/1998 doorgevoerd. Tenslotte wordt de zogenaamde kindertoeslag met f 10,- per maand verhoogd. Op deze voorstellen wordt in 2.7 van deze toelichting nader ingegaan.

Het principe van de normhuren bij een bepaald inkomen blijft in de nieuwe regeling bestaan.

Bij behandeling van de beleidsvoorstellen is door de Tweede Kamer op 25 april 1996 een motie aangenomen, ingediend door het lid Duivesteijn, waarin een verlaging werd voorgesteld van de minimum normhuur voor alleenstaanden van f 318,- naar f 300,-².

Het niveau van de normhuur van f 318,- behoort in de systematiek van de individuele huursubsidie bij het laagste tabelinkomen, in casu bij de bijstandsinkomens voor een éénpersoonshuishouden en een meerpersoonshuishouden. Blijkens de eerder genoemde rapportage van de interdepartementale werkgroep «Analyse van de individuele huursubsidie» kan dit bedrag door alleenstaanden worden opgebracht. Deze conclusie is later nog eens bevestigd door onderzoek van het Nationaal instituut voor budgetvoorlichting (NIBUD)³. Verder heeft de Regering overwogen dat de motie een ruimere strekking dan alleen de Huursubsidiewet heeft. Het raakt de algehele draagkracht van alleenstaanden op minimumniveau, onafhankelijk van de vraag of een huishouden, gelet op de bewoningssituatie, huursubsidie nodig heeft. Zoals hiervoor is aangegeven heeft de Regering binnen de mogelijkheden van de wet al aanzienlijke verbeteringen ten behoeve van alleenstaanden aangebracht. Dit laat onverlet dat het Kabinet oog heeft voor de woonlasten en koopkrachtproblematiek van alleenstaanden met een laag inkomen. Volgend jaar zal ook de alleenstaande ouderenafrek worden ingevoerd. Het kabinet stelt zich daarom voor aan de groep van alleenstaanden ook aandacht te schenken in het brede kader van de besluit-

¹ De kosten van deze maatregel voor alleenstaanden zijn niet in het budgettair overzicht in § 7 opgenomen. De dekking van deze maatregel is al verwerkt in de eerste suppletioire begroting van 1996.

² Kamerstukken II 1995/96, 24 506, nr. 26. Zie tevens de motie-Van der Ploeg van 20.10.1996.

³ Verslag berekeningen NIBUD t.b.v. de vaste commissie voor VROM, Den Haag, 11 maart 1996.

vorming met betrekking tot het inkomensbeeld 1998 en de voortgangsrapportage die voortvloeit uit de nota «De andere kant van Nederland».

b. Kwaliteitskorting

Matiging van de huurlasten van huishoudens met lage inkomens is een belangrijke pijler van het wetsvoorstel.

Ter matiging van de huurlasten is in het voorstel de huurgrens waarbij de kwaliteitskorting begint belangrijk verhoogd. Terwijl in het huidige model de korting begint bij een huurbedrag van f 383,-, zal in het voorstel de korting pas bij een veel hogere huur beginnen (f 533,-). Over het gedeelte van de huur dat ligt tussen de kortingsgrens van f 533,- en de aftoppingsgrens zal 80% gesubsidieerd worden en 20% gekort. Boven de aftoppingsgrens is de korting 100% (voor ouderen 50%). De hoogte van de korting, die in het huidige stelsel percentueel oploopt, is in het voorstel over de hele linie gelijk.

Daarmee bevat het wetsvoorstel ook een eenvoudiger stelsel van kwaliteitskorting. Dit stelsel kent slechts twee kortingspercentages, één percentage tussen de kortingsgrens en de aftoppingsgrens en één percentage boven de aftoppingsgrens tot aan de maximale huurgrens.

Bij behandeling van de beleidsvoorstellen is door de Tweede Kamer op 25 april 1996 een door het lid Duivesteijn ingediende motie aanvaard, die inhoudt dat huurders tot een huurprijs van f 607,- niet belast zouden worden met een kwaliteitskorting¹.

Omdat het nog verder verhogen van de kortingsgrens (dan f 533,-) ongewenste effecten zal hebben, heeft de Regering gemeend deze motie niet te moeten uitvoeren.

In de eerste plaats zal de prikkel voor huurders en verhuurders om zoveel mogelijk een financieel beter passende woonruimte te vinden, met een korting die zou beginnen bij een huurniveau van f 607,- substantieel minder worden. Tot f 607,- zou er dan voor 1,6 miljoen woningen geen enkele prikkel meer aanwezig zijn. Dit is de helft van de huurwoningenvoorraad.

Ten tweede ontstaat bij de uitvoering van de motie een opwaartse druk op de huurontwikkeling. De Regering acht dit ongewenst. Bovendien zou deze ontwikkeling haaks staan op het streven naar het zoveel mogelijk in stand houden van de kernvoorraad goedkope huurwoningen ten behoeve van de doelgroep.

Over deze kernvoorraad is door de Tweede Kamer op 25 april 1996 een motie van de leden Duivesteijn en Jeekel aangenomen². In deze motie wordt de Regering verzocht met voorstellen te komen omtrent het veilig stellen van de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de kernvoorraad goedkope woningen voor de lange termijn, met name voor huishoudens met lage inkomens. Daartoe zal bevorderd worden dat er tussen gemeenten en verhuurders afspraken worden gemaakt.

c. Aftoppingsgrens

Het Kabinet heeft in eerste instantie, zie de beleidsbrief van 17 november 1995, voorgesteld uit te gaan van drie aftoppingsgrenzen: voor 1- en 2-persoonshuishoudens, voor 3- en 4-persoonshuishoudens en voor huishoudens van 5 personen of meer. Voor deze huishoudens werden aftoppingsgrenzen genoemd van respectievelijk f 710,-, f 764,- en f 819,-. Tevens werd in deze brief voorgesteld in groeikernen, tijdelijk voor vijf jaren, deze aftoppingsgrenzen met f 50,- per maand te verhogen.

In een motie van de leden Duivesteijn en Jeekel³, die op 25 april 1996 door de Tweede Kamer is aangenomen, is voorgesteld de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens te verhogen tot f 764,- en de

¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 7.

² Kamerstukken II 1995/96, 24 506, nr. 24.

³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 25.

aftoppingsgrens voor de 3- en 4-persoonshuishoudens gelijk te schakelen met de overige grote huishoudens tot de grens van f 819,-.

Deze motie heeft uitvoering gekregen in het voorstel van wet. Alhoewel de verwachting en het uitgangspunt nog steeds geldend zijn dat ook op de VINEX-lokaties woningen met huren van f 700,- gerealiseerd kunnen worden, is met het uitvoeren van deze motie de bereikbaarheid van de woningen in deze gebieden voor huishoudens met de laagste inkomens zonder meer zeker gesteld.

Bovendien vervalt hiermee de noodzaak om apart voor groeikernen de aftoppingsgrenzen met f 50,- te verhogen. Immers, de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en 3- en 4-persoonshuishoudens worden nu voor het hele land met f 50,- verhoogd. Dit is een bijkomend pluspunt dat de eenvoud van het model ten goede komt.

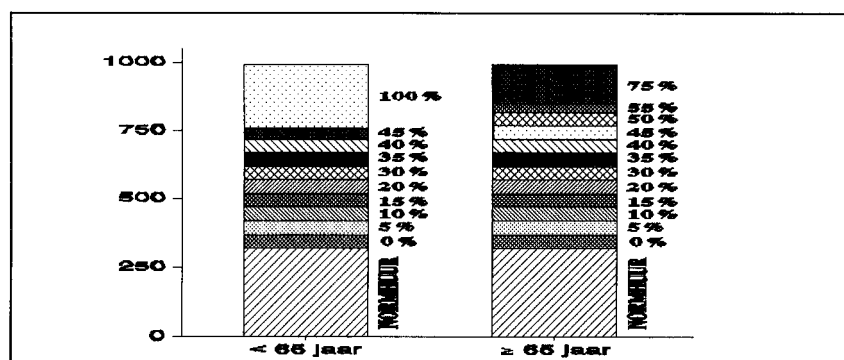
Met het uitvoeren van de motie blijft de keuze van de Regering voor gedifferentieerde aftoppingsgrenzen gehandhaafd. Dit is ook nodig, omdat een groter huishouden nu eenmaal een grotere (en daarmee over het algemeen duurder) woning nodig heeft.

In het wetsvoorstel is dus uitgegaan van twee aftoppingsgrenzen en wel van f 764,- voor 1- en 2-persoonshuishoudens en f 819,- voor 3- of meerpersoonshuishoudens. De grenzen zijn gelijk voor zowel 65-plussers als 65-minners. Daarnaast wordt bij 65-plussers voor het gedeelte van de huur dat boven deze grenzen uitstijgt in plaats van 25%, zoals in het huidige model, in de toekomst 50% gesubsidieerd (korting is 50% i.p.v. 75%). Bij 65-minners zal over het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitstijgt net als in het huidige model geen subsidie meer worden berekend.

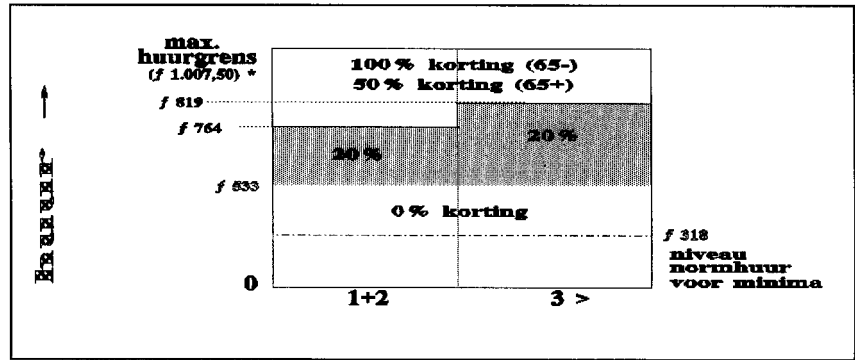
De Regering realiseert zich dat met het in beleidsmatige zin uitvoeren van deze motie dekking gevonden zal moeten worden voor de hogere uitgaven. De indieners van de motie hebben eerder aangegeven dat die dekking naast het vervallen van de groeikernentoeslag voor een deel gevonden zal moeten worden door de kaders voor de zogenaamde prestatienormering aan te scherpen. Dit zal een grotere druk leggen op de lokale partijen om de ontwikkeling van de huursubsidie-uitgaven voor hun woningvoorraad te beheersen.

Hieronder is ter vergelijking in de figuren 1 en 2, nog eens schematisch de huidige en de voorgestelde systematiek weergegeven (prijspeil 1995).

figuur 1. Huidige systematiek



figuur 2. Voorgestelde systematiek



2.1.3 Indexering parameters

De huurparameters en ook de parameters die gelden voor de draagkracht (inkomen en vermogen) dienen elk subsidiejaar te worden aangepast aan de hand van de prijsontwikkeling. Daartoe is in de voorgestelde wet een apart artikel opgenomen.

a. de huurparameters

Bij de huurparameters gaat het om de normhuren, de kortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de maximumhuurgrenzen. Deze worden elk jaar afgestemd op de te verwachten huurontwikkeling. In concreto gaat het om het percentage van de te verwachten gemiddelde huurverhoging in het komende subsidiejaar.

Wat betreft de normhuren die behoren bij een inkomen op het minimum niveau, is de bevoegdheid uit de huidige Wet individuele huursubsidie overgenomen om die eventueel met een lager percentage aan te passen, indien de koopkrachtontwikkeling daartoe aanleiding geeft.

Ook de indexering van de kwaliteitskortingen, zoals deze per 1 juli 1996 is geïntroduceerd in de huidige Wet individuele huursubsidie¹, is in dit voorstel voor de nieuwe wet overgenomen. Zowel de eerste kortingsgrens (f 533,-), als de aftoppingsgrenzen (f 764,-, dan wel f 819,-) en de maximum huurgrens (f 1 007,50 in 1995) zullen jaarlijks «meegroeiën» met de gemiddelde huurontwikkeling. De indexering van de kwaliteitskortingsgrenzen destijds had als doel met de jaarlijkse stijging van de normhuren en maximum huurgrenzen in de huursubsidie zo veel mogelijk aan te sluiten bij de huurverhogingen die de individuele huurders² per 1 juli ervaren.

In de vorige paragrafen is gerefereerd aan de huurprijsgrenzen, zoals deze golden per 1 juli 1995. Voor deze bedragen is gekozen vanwege de herkenbaarheid met de bedragen uit de beleidsbrief. In het wetsvoorstel zijn de huurprijsgrenzen gegeven zoals deze worden voorgesteld bij inwerkingtreding van de wet op 1 juli 1997.

De huurparameter is 3,5%; dit is de verwachte huurontwikkeling per 1 juli volgend jaar, zoals deze door ondergetekende per brief, d.d. 15 oktober 1996, aan de Tweede Kamer heeft medegedeeld.

¹ Kamerstukken I, 24 595, nrs. 1-2.

² Het gaat hier om de bruto huurverhoging, dus zonder aftrek van de eventuele huursubsidie.

Ter verduidelijking worden de huurprijsgrenzen van 1 juli 1995, 1 juli 1996 en volgens het wetsvoorstel per 1 juli 1997.

Huurprijsgrens	per 1/7/'95	per 1/7/'96	per 1/7/'97
maximale huurgrens	1 007,50	1 047,91	1 085
maximale huurgrens jongeren	524,17	545,41	575
minimum normhuur	318,-	325	330
referentie normhuur	624,17	647,50	671
kwaliteitskortingsgrens	(533)	(555)	575
aftoppingsgrens 1	(764)	(795)	823
aftoppingsgrens 2	(819)	(852)	882

Ter toelichting nog het volgende:

- na aanpassing met de verwachte huurontwikkeling, vindt volgens het wetsvoorstel een afronding plaats naar boven op hele gulden.
- de minimumnormhuur 1996 zijn niet met 3,5% verhoogd maar met 1,5%, door toepassing van normhuurcompensatie.
- de maximale huurgrens voor jongeren is na aanpassing met 3,5% met een extra bedrag van f 10,50 opgetrokken, zodat deze op hetzelfde niveau komt te liggen als de kwaliteitskortingsgrens.
- de prijsgrenzen met betrekking tot kwaliteitskorting en aftopping staan voor de jaren 1995 en 1996 tussen haakjes, omdat het bij deze grenzen gaat om de in het kader van dit wetsvoorstel voorgestelde grenzen en dus niet om de grenzen zoals die in 1995 en 1996 van toepassing waren.

b. Inkomensparameters

Bij de inkomensparameters gaat het om de inkomens- en vermogensgrenzen, waarboven geen recht meer bestaat op huursubsidie.

De inkomensgrenzen zoals deze per 1 juli 1997 gelden voor de huursubsidie zijn volgens dit wetsvoorstel als volgt:

eenpersoonshuishoudens:	f 35 700,-
meerpersoonshuishoudens:	f 47 550,-
eenpersoonsouderenhuishoudens:	f 30 050,-
meerpersoonsouderenhuishoudens:	f 39 600,-

Deze grenzen komen overeen met de grenzen zoals zij gelden voor het algehele volkshuisvestingsbeleid, de zogenaamde doelgroepgrenzen.

In de Wet individuele huursubsidie werd met twee inkomensjaren rekening gehouden; het kalenderjaar voorafgaand aan het subsidiejaar en het kalenderjaar waarin het subsidiejaar aanvangt (het schattingsinkomen). De inkomensgrenzen werden dan ook vastgesteld door naar beide jaren te kijken.

In de nieuwe wet zal van één inkomensjaar worden uitgegaan, te weten het inkomen over het jaar dat voorafgaat aan het subsidiejaar. Om deze reden zijn de inkomensgrenzen zoals voorgesteld voor 1 juli 1997 ten opzichte van die van 1 juli 1996 anders vastgesteld, dan in volgende jaren het geval zal zijn. In volgende jaren zullen de inkomensgrenzen worden aangepast met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Ten opzichte van de grenzen zoals zij op grond van de Wet individuele huursubsidie golden per 1 juli 1996 is geen sprake van een verruiming of versmalling van de groep van huursubsidiegerechtigden.

De vermogensgrenzen worden per 1 juli 1997 voorgesteld op:

eenpersoonshuishoudens en eenpersoonsouderenhuis-ouderenhuishoudens:	f 38 000,-
meerpersoonshuishoudens en meerpersoonsouderenhuishoudens:	f 56 000,-

Wat betreft de inkomensijkpunten, aan de hand waarvan uiteindelijk de normhuren bepaald kunnen worden, wordt ieder jaar voor het desbetreffende huishoudtype de aanpassing gehanteerd, zoals deze is geregeld in de Algemene bijstandswet en voor 65-plussers in de Algemene ouderdomswet. Laatst bedoeld inkomensijkpunt wordt vervolgens verhoogd met f 3 500,- voor alleenstaanden en f 2 200,- voor meerpersoons-huishoudens.

De hier bedoelde wijze van aanpassen is identiek aan die in de Wet individuele huursubsidie.

2.2 Beheersing uitgavenontwikkeling van de huursubsidie

De Regering heeft met dit wetsvoorstel ervoor gekozen de rijksverantwoordelijkheid voor de normering van de individuele huursubsidie in stand te houden. De bijdrage van verreweg de meeste huursubsidie-ontvangers zal als gevolg van de nieuwe systematiek verbeteren. Tezamen met de maatregelen waartoe de Regering al eerder had besloten, zoals de mogelijkheid van de normhuurcompensatie en het indexeren van de kwaliteitskortingen, leidt een en ander tot aanzienlijke verbetering van de regeling. Het Rijk heeft daarmee haar deel genomen van de verantwoordelijkheid voor een goede en betaalbare huisvesting voor de huishoudens die tot de doelgroep behoren.

Van gemeenten en verhuurders wordt verwacht dat ook zij hun verantwoordelijkheid nemen, en wel door een maximale inspanning te leveren voor met name een beheerste uitgavenontwikkeling. Een goede woningtoewijzing en een gematigd huurbeleid zijn hiervoor onontbeerlijk. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt op de eerste plaats bij gemeenten en verhuurders. Zij kunnen hiertoe onderling afspraken maken. Dit spoort ook met de huidige bestuurlijke ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting. De lokale partijen hebben de instrumenten om een beheerste uitgavenontwikkeling te bevorderen, zoals de Huisvestingswet, het BBSH en het huurbeleid. Ook de betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurders blijft in de nieuwe situatie hiermee het meest gediend.

Om een beheerste ontwikkeling van de huursubsidie-uitgaven te waarborgen, zijn de hieronder beschreven kaders vastgesteld.

Maximering toekenningen boven de aftoppingsgrens

Het is in principe onwenselijk dat huurders die op grond van hun (reken)inkomen voor subsidie in aanmerking zouden kunnen komen een woning betrekken met een huur boven de aftoppingsgrens, aangezien dit ertoe leidt dat de huurlasten een relatief groot deel van het inkomen gaan uitmaken. De analyse van de interdepartementale werkgroep «Analyse van de individuele huursubsidie» laat bovendien zien dat de gehele doelgroep in principe gehuisvest kan worden in de woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat 40% van deze woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. De analyse geeft verder aan dat alleen voor ouderenhuisvesting een uitzondering nodig kan zijn.

Vandaar dat besloten is om het aantal nieuwe toekenningen dat een gevolg is van verhuizen te maximeren. De maximering houdt in dat 4% van alle nieuwe huursubsidie-toekenningen in een subsidiejaar, die het gevolg zijn van verhuizingen, in het gebied boven de aftoppingsgrenzen mag plaatsvinden. Deze toekenningen zijn primair bedoeld voor huishoudens van 65 jaar en ouder. Het percentage van 4% is gebaseerd op de analyse van de huidige instroom van huishoudens van 65 jaar en ouder in woningen met een huur boven de gewijzigde aftoppingsgrenzen.

Momenteel ligt deze instroom iets lager dan 4%. Door de toekenningsruimte te maximeren op 4% is gewaarborgd dat ouderen ook in de toekomst adequaat gehuisvest kunnen worden. In een aantal gevallen zal het voorts nodig kunnen zijn om incidenteel voor lichamelijk gehandicapten en grote gezinnen van acht personen of meer een woning boven de aftoppingsgrens toe te wijzen. Gelet op de hoogte van de aftoppingsgrenzen zal dit vooral voor grote gezinnen nog een uitzondering op de regel behoeven te zijn.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de gemaximeerde ruimte boven de aftoppingsgrenzen alleen huishoudens betreft die verhuizen naar een woning binnen dit huurgebied. Huishoudens die al een woning boven de aftoppingsgrenzen bewonen en die als gevolg van een inkomensdaling voor die woning huursubsidie aanvragen, tellen niet mee voor de 4%.

Uitgangspunt is dat gemeenten er samen met de verhuurders voor zorgen dat maximaal 4% van het aantal huursubsidietoekenningen boven de aftoppingsgrenzen plaatsvindt.

De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat de maximale ruimte niet wordt overschreden. De gemeenten zijn verplicht om bij elke voordracht boven de aftoppingsgrens te bezien of voor de woning gelet op het inkomen van het huishouden en de persoonlijke vooruitzichten huisvesting met een lagere huur beschikbaar is. Zij dient daarom elke huursubsidie-aanvraag, die voortvloeit uit een verhuizing naar een woning in het gebied boven de aftoppingsgrenzen van een gemotiveerd advies te voorzien. Deze fiatteringsplicht komt in de plaats voor de huidige fiatteringsmaatregel. Enerzijds betekent dit voor de gemeenten een verlichting. Momenteel moet elke subsidieaanvraag van meer dan f 300,-, hetgeen voor de minima een huurgrens van circa f 680,- betekent, worden gefiatteerd. De aftoppingsgrenzen waar vanaf in de nieuwe situatie moet worden gefiatteerd liggen beduidend hoger. Anderzijds is mede daardoor een aanscherping op haar plaats. Door een consequent fiatteringsbeleid en goede afspraken over de woonruimteverdeling, huurbeleid en nieuwbouw/verbeterprojecten zullen de gemeenten er voor moeten en kunnen zorgen dat de ruimte van 4% niet wordt overschreden. Als dit wel gebeurt, dan is de gemeente een financiële bijdrage aan het Rijk verschuldigd. Deze bijdrage is gelijk aan het aantal gevallen dat de norm is overschreden (verminderd met het aantal gevallen waarin door het Rijk van het fiatteringsadvies van de gemeente is afgeweken) maal een nog nader vast te stellen tarief. De gemeente kan dit eventueel op een verhuurder verhalen wanneer dit onderdeel van de gemaakte afspraken uitmaakt. Bij algemene maatregel van bestuur zal het bovenstaande nader worden geregeld.

Sturing op de gemiddelde bijdrage

Hierboven is aangegeven dat de nieuwe systematiek voor verreweg de meeste huursubsidie-ontvangers een verbetering van de subsidie inhoudt. Het gemiddelde bedrag per aanvrager zal daardoor dus stijgen. Voor de beheersing van de individuele huursubsidie-uitgaven is het absoluut noodzakelijk dat de ontwikkeling van de gemiddelde subsidiestijging gematigd wordt. Dit kan worden bereikt door beleid te ontwikkelen op die factoren die de ontwikkeling van de gemiddelde subsidie in sterke mate beïnvloeden, te weten het huurbeleid en de woonruimteverdeling.

Duidelijk is dat de lokale partijen bepalen hoe de woonruimteverdeling en het huurbeleid vorm wordt gegeven. De gemeenten zijn vooral verantwoordelijk voor het woonruimteverdelingsbeleid, de verhuurders vooral voor de uitvoering hiervan en voor het huurbeleid. Het door de Regering gekozen model sluit hierop aan. Elk jaar zal het Rijk de

verwachte ontwikkeling van de gemiddelde subsidie per aanvraag op landelijk niveau bekendmaken. Deze ontwikkeling wordt normstellend voor de lokale ontwikkeling van de gemiddelde subsidie. De norm geeft aan welke uitgavenstijging, gecorrigeerd naar aantallen, voor dat jaar als doelstelling geldt. Door te toetsen op de stijging van de gemeentelijke gemiddelde bijdrage wordt uitgegaan van de gegroeide situatie ter plaatse. Bovendien laat het verschillen tussen verhuurders ongemoeid. Immers, gelet op de diversiteit tussen het woning- en huurdersbestand van verhuurders kunnen verschillen zeer wel gerechtvaardigd zijn.

Uitgaande van deze normstelling zal de gemeenten een inspanningsverplichting opgelegd worden om de stijging van de gemeentelijke gemiddelde bijdrage de vastgestelde norm niet te laten overschrijden. De gemeenten zullen dit samen met de verhuurders moeten realiseren. Aangezien ook nu in veel gevallen de bijdrage-ontwikkeling op lokaal niveau in redelijke mate gelijke tred houdt met de landelijke ontwikkeling, moet dit ook mogelijk zijn. De lokale partijen beschikken immers over het benodigde instrumentarium, zoals het toewijzings- en huurbeleid en het nieuwbouw- en verbeterinstrumentarium. Zij kennen bovendien als geen ander de lokale situatie. De gegevens die nodig zijn kunnen zonodig aan verhuurders worden gevraagd.

Het toezicht op de ontwikkeling van de gemiddelde subsidie kent twee fasen. In de eerste fase onderzoekt het Rijk de realisatie van het gemeentelijke gemiddelde subsidiebedrag. Hiertoe worden de gegevens van alle verwerkte huursubsidieaanvragen uit het betreffende tijdvak gebruikt. In die gemeenten waar de gemiddelde subsidie een ontwikkeling laat zien die lager is of gelijk aan de landelijk voorziene ontwikkeling, wordt geen verder onderzoek ingesteld. Hiermee wordt alle ruimte gelaten voor lokale differentiatie per verhuurder. Dit laat uiteraard de reguliere inspectietaak ten aanzien van het huursubsidiebeslag onverlet.

In gemeenten waar dit niet het geval is en de gemeentelijke gemiddelde subsidie dus uitstijgt boven de landelijk voorziene ontwikkeling, wordt in de tweede fase de subsidieontwikkeling op verhuurdersniveau onderzocht. Immers, het zijn uiteindelijk de verhuurders die de stijging van de gemiddelde bijdrage bepalen, met name door hun huur- en verhuurbeleid. Voor verhuurders waar de ontwikkeling van de gemiddelde subsidie lager is of gelijk aan de landelijke ontwikkeling zijn er aan dit verdere onderzoek geen consequenties verbonden. Van elke verhuurder in de onderzochte gemeenten die een ontwikkeling laat zien die boven de landelijk voorziene ontwikkeling uitstijgt, wordt een financiële bijdrage gevraagd. Deze kosten die uit de overschrijding voortvloeien zal het Rijk bij hem in rekening brengen. Uitzondering hierop zal slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk zijn. Bij algemene maatregel van bestuur zal dit nader geregeld worden. Duidelijk is echter dat het alleen helder afgebakende situaties zal betreffen.

Het onderzoek zal zich vooral richten op de grotere verhuurders. Kleine verhuurders, waar sprake is van minder dan 25 huursubsidietoekenningen (eenzelfde criterium wordt thans al gehanteerd bij het participeren in de huurmatiging), worden niet aan een individueel onderzoek onderworpen. Aangezien deze groep verhuurders echter ook de ontwikkeling van de gemeentelijke gemiddelde subsidie medebepaalt, wordt van gemeenten verwacht dat zij een gematigde ontwikkeling bij deze verhuurders bevorderen.

Voor deze kleine verhuurders doen gemeenten er verstandig aan een huurprijs of een subsidiebedrag bekend te maken waarboven zij in principe de minister zullen adviseren de aanvraag huursubsidie niet te honoreren.

Deze bedragen zullen per gemeente variëren, al naar gelang de situatie op de woningmarkt waarvan de gemeente deel uitmaakt. Door het eigen

fianteringsbeleid van de gemeente kunnen nieuwe toewijzingen van kleine verhuurders worden getoetst. Uiteraard kan daarbij ook het woonruimte-verdelingsinstrumentarium een rol spelen. Indirect kan de huurontwikkeling zo worden beïnvloed. Als de huurprijs van de zittende huurder snel zal stijgen of na zijn vertrek de huurprijs sterk verhoogd wordt, zal het moeilijk worden om deze woning nog aan een huishouden met een laag inkomen toe te wijzen wanneer huursubsidie nodig is.

Gemeenten waar herhaaldelijk de bijdrage boven de norm stijgt en waar bij verhuurders een nader onderzoek moet worden ingesteld zullen door de inspectie op hun verantwoordelijkheid worden aangesproken. De vraag is dan aan de orde in hoeverre zij hun inspanningsverplichting, zoals deze in de wet is neergelegd, waarmaken.

Samen met de aantallen huursubsidie-ontvangers bepaalt het gemiddelde subsidiebedrag het gehele huursubsidie-beslag. Door de ontwikkeling van de gemiddelde subsidie te normeren en de ontwikkeling van de aantallen ontvangers niet, blijft het karakter van de huursubsidie als een complementaire volkshuisvestingsregeling gehandhaafd. Normering van de aantallen zou ertoe kunnen leiden dat onaanvaardbare wachttijden ontstaan voor woningzoekenden. In de gekozen opzet blijft de positie van de huurder beschermd en wordt aangesloten bij de verantwoordelijkheidsverdeling zoals die is neergelegd binnen de overige volkshuisvestingsregeling, met name in de Huisvestingswet en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

2.3 Vermogenstoets

In 1994 heeft het Kabinet in het regeerakkoord aangekondigd dat de Regering deze kabinetsperiode zou komen met een voorstel voor het aanscherpen van de vermogenstoets in de huursubsidieregeling. De ratio van een aangescherpte toets is vergroting van de doelmatigheid. Met deze maatregel wordt gepoogd de huursubsidie nog meer dan thans ten goede te laten komen aan huurders die dit echt nodig hebben.

In de beleidsbrief van 17 november 1995 zijn door het Kabinet vermogensgrenzen voorgesteld van f 28 000,- respectievelijk f 56 000,-.

In verschillende tijdens de behandeling van de beleidsbrief van 17 november 1995 in de Tweede Kamer ingediende moties, door het lid Hofstra (VVD)¹ en het lid Biesheuvel (CDA)², is de Regering verzocht de grenzen te verhogen en overeen te laten komen met de vrijstellingsgrens van f 60 000,-, zoals deze is geregeld in de Algemene bijstandswet ten aanzien van het in de eigen woning vastgelegde vermogen³.

De Regering is bereid de genoemde vermogensgrens voor alleenstaanden op te trekken tot f 38 000,-, omdat de te verwachten uitvoeringskosten van de vermogenstoets bij de belastingdienst aanzienlijk lager zullen zijn dan aanvankelijk geraamd. Voor meerpersoonshuishoudens handhaaft de Regering in dit wetsvoorstel het door het Kabinet reeds voorgestelde bedrag van f 56 000,-. Met een vermogen dat deze grenzen te boven gaat, wordt de huurder geacht vanuit dat vermogen zelf de huur te kunnen voldoen.

Als gevolg van deze lagere vermogensgrenzen zal het niet meer mogelijk zijn bij de toetsing aan vermogensbezit bij huursubsidie-aanvragers voort te bouwen op aanslagen vermogensbelasting, zoals die op basis van de Wet op de vermogensbelasting 1964 zijn genomen. Wel zijn de in die wet vervatte bepalingen, waardoor wordt bepaald wat tot het vermogen moet worden gerekend, van overeenkomstige toepassing verklaard.

In tegenstelling tot de belastingwetgeving, waarbij het individuele vermogen uitgangspunt voor de belastingheffing is, gaat de voorgestelde

¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 14.

² Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 13.

³ De hier bedoelde vrijstelling is geregeld in artikel 20, derde lid, onder a, van de Algemene bijstandswet.

Huursubsidiewet uit van het totale vermogen van een huishouden. Het vermogen van alle personen die bij een huursubsidie-aanvraag betrokken zijn, telt mee voor het bepalen of de grens overschreden wordt, ook dat van inwonende kinderen. Evenals bij het inkomen het geval is, zal er voor inwonende kinderen van de huurder of van een medebewoner, zolang deze jonger zijn dan 23 jaar, een franchise gelden. Deze houdt in een vrijstelling van het vermogen van f 2 000,- voor elk inwonend kind jonger dan 23 jaar.

De verificatie van de vermogensgegevens is opgedragen aan de belastingdienst, als de bij uitstek deskundige op dit bijzondere terrein. Zij zal ieder subsidiejaar het vermogen van huursubsidie-aanvragers toetsen. Dit gebeurt aan de hand van geautomatiseerde gegevensuitwisseling. Met behulp van informatie van derden en het inwinnen van nadere informatie bij de aanvrager of zijn medebewoners kan de belastingdienst het vermogen verifiëren van alle personen binnen het betrokken huishouden.

Indien de belastingdienst tot de vaststelling van een vermogen komt, in afwijking van hetgeen bij een aanvraag is opgegeven, leidt dit tot een afzonderlijke vaststelling van het zogenaamde «rekenvermogen». Dit gebeurt door de inspecteur bij voor bezwaar en beroep vatbare beschikking¹. Het merendeel van de aanvragers zal niet met zo'n vermogensbeschikking geconfronteerd worden, omdat de waarde van de bezittingen minus de schulden de vermogensgrens niet zal bereiken. De aanvragers die wel met een vermogensbeschikking worden geconfronteerd, kunnen daartegen in bezwaar komen bij de belastingdienst zelf.

In het wetsvoorstel is voorzien in een strikte regeling van de taken en bevoegdheden van de belastingdienst. Met deze opzet wordt bereikt dat ook eventuele bezwaar- en beroepsprocedures worden afgehandeld door de ambtenaren en de rechters die op het terrein van het vermogen deskundig zijn. De relevante bepalingen van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, onder meer inzake informatieverplichtingen jegens de belastingdienst, inzake de door deze in acht te nemen geheimhouding en inzake bezwaar en beroep, zijn hierbij van overeenkomstige toepassing verklaard. De beschikking van de inspecteur tot vaststelling van het rekenvermogen vormt vervolgens de basis voor eventuele maatregelen tot schorsing, intrekking en terugvordering van de zijde van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Ook wordt hiermee bereikt dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer uit kan gaan van beschikkingen en gegevens die onomstreden zijn.

Zoals hierboven al aangegeven zal bij de vermogenstoets worden aangesloten bij datgene wat in de Wet op de vermogensbelasting 1964 wordt verstaan onder vermogen. Dus bezittingen zoals een motor, een auto, een boot of een caravan worden als vermogen in aanmerking genomen. Het gaat bij deze bezittingen om de waarde in het economisch verkeer. De wet biedt de mogelijkheid om voor de waardering van motorrijtuigen aanvullende regels te stellen.

Bepaalde bezittingen vallen volgens de Wet op de vermogensbelasting niet onder vermogen en zullen dus ook in het kader van de huursubsidie niet meetellen. Zo worden kapitaalverzekeringen of lijfrentepolissen ten behoeve van de oude dag niet betrokken bij de beoordeling van het vermogen. Dit is wel het geval bij spaargeld waarover men vrij kan beschikken.

Bij kleine zelfstandigen die een beroep doen op huursubsidie komt het ondernemingsvermogen conform de Wet op de vermogensbelasting 1964 voor de eerste f 204 000,- in het geheel niet en voor het meerdere daarboven slechts gedeeltelijk (68%) als vermogen in aanmerking (dit bedrag en het percentage gelden voor 1996)².

¹ De inspecteur: de inspecteur, die inzake andere rijksbelastingen dan het invoerrecht bevoegd is (art. 2 lid 3 aanhef en onder b AWR)

² De ondernemingsvrijstelling is geregeld in artikel 7, tweede lid van de Wet op de vermogensbelasting 1964.

De peildatum waarop het vermogen gemeten wordt, ligt niet op 1 juli, maar op 1 januari van het kalenderjaar waarin het subsidietijdvak aanvangt. Hiermee wordt aangesloten bij de datum waarmee de belastingdienst ook werkt in het kader van de vermogensbelastingheffing.

2.4 Schattingsinkomen

Subsidie wordt toegekend op basis van het inkomen dat men genoten heeft in het kalenderjaar dat voorafgaat aan het subsidiejaar.

Als men echter verwacht dat het inkomen in het daaropvolgende jaar meer dan 15% zal afwijken kent de huidige wet de regel dat in dat geval de subsidie wordt gebaseerd op dat meer dan 15% hogere of lagere inkomen. Aan aanvragers wordt gevraagd om bij zo'n verwachte afwijking een over dat volgende jaar geschat inkomen op te geven.

In het voorliggende wetsvoorstel is bepaald dat in alle gevallen het jaar, voorafgaand aan het jaar waarin het subsidiejaar begint, als inkomensjaar gehanteerd wordt.

De huidige 15%-regeling is in zijn uitvoering zeer gecompliceerd. Het helpen bij een goed schatten van inkomens is ieder jaar weer een arbeidsintensief traject bij de lokale instanties, waarvoor bij deze instanties veel kennis noodzakelijk is van de sociale verzekerings-uitkeringen. Vanuit diverse organisaties, zoals de Nationale Woningraad, het NIBUD en de gemeente Rotterdam, zijn boekwerken, diskettes en brochures opgesteld om de verhuurders en gemeenten hierbij van dienst te zijn. Ook het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zelf heeft de laatste jaren in nauwe samenwerking met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid een schattingsbrochure opgesteld. Ondanks bovengenoemde acties om de schattingen bij inkomenswijzigingen van 15% of meer zo nauwkeurig mogelijk uit te voeren, is het met name deze regeling die er toe leidt dat in ca. 70 000 gevallen per jaar subsidie moet worden teruggevorderd.

Deze terugvorderingen vloeien voort uit het feit dat pas achteraf na het toekennen van de huursubsidie over een tijdvak een goede controle over het volgende inkomensjaar mogelijk is. Achteraf blijkt dus pas of het inkomen van een huurder in het daarop volgende jaar meer dan 15% afwijkt en de aanvrager ten onrechte niet heeft geschat, of niet goed heeft geschat.

Het grote aantal terugvorderingen huursubsidie staat haaks op het beleid van de Regering de problematische schuldensituatie onder mensen met de laagste inkomens zo veel mogelijk te lenigen.

Een andere overweging om voortaan alleen de hoogte van het inkomen in het kalenderjaar voorafgaand aan het subsidiejaar als maatstaf te hanteren, is te voorkomen dat bij een inkomensvoortgang als gevolg van de aanvaarding van werk al direct in het eerste jaar de huursubsidie wordt verlaagd.

Huurders die menen als gevolg van het afschaffen van het schattingsinkomen in financiële problemen te raken kunnen, net als nu het geval is, onder voorwaarden een beroep doen op de woonkostentoeslag.

2.5 Onzelfstandige woonruimte

De hoofdregel is dat alleen huurders van zelfstandige woonruimte voor huursubsidie in aanmerking komen. Als uitzondering op de regel kunnen volgens de huidige wet ook huurders van onzelfstandige woonruimte in een aangewezen woongebouw voor subsidie in aanmerking komen. Sprake is van een «nee, tenzij...»-principe. Thans ontvangen ca. 2000 huurders op basis van deze uitzonderingsbepaling huursubsidie, waarvan 70% student is.

In de beleidsbrief van 17 november 1995 was voorgesteld deze uitzonderingsmogelijkheid te laten vervallen. Naar aanleiding van reacties uit de sector en een op 25 april 1996 door de Tweede Kamer aangenomen motie van het lid Duivesteijn¹ is de Regering bereid ten aanzien van een beperkte categorie de mogelijkheid voor subsidiëring te handhaven en wel voor projecten «begeleid wonen» en voor «groepswonen van ouderen».

Wat betreft het «begeleid wonen» gaat het om kleinschalige projecten die er op gericht zijn niet alleen licht verstandelijk gehandicapten, maar ook een bepaalde categorie lichamelijk gehandicapten en mensen met een psychiatrische handicap, zoveel als mogelijk in staat te stellen «op zichzelf te wonen». Kleinschalig, omdat het aantal personen beperkt is met het oog op de wenselijk geachte integratie en participatie in de woonwijk. Het gaat om mensen die niet onder de AWBZ vallen, maar die begeleiding nodig hebben bij het «op zich zelf wonen». In verband met deze begeleiding is het vaak efficiënter indien men woont in geclusterde onzelfstandige woonruimten.

In dit kader wordt gerefereerd aan de nota «De perken te buiten», die op 23 mei 1995 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal is aangeboden door de Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport².

Wat betreft het «groepswonen van ouderen»³ gaat het niet zozeer om hulpbehoevende ouderen, maar meer om ouderen die vanwege sociale redenen er voor kiezen gegroepeerd te wonen. Voorzover het daarbij gaat om woongroepen voor ouderen, waarbij men niet afzonderlijk in zelfstandige woningen woont, zal de uitzondering op de hoofdregel ook hierbij toegepast kunnen worden.

De bovengenoemde mogelijkheid zal uitsluitend betrekking kunnen hebben op verhuurde onzelfstandige woonruimte in eigendom van een toegelaten instelling, zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet.

Met deze laatste beperking wordt beoogd tevoren enige garantie in te bouwen dat de in rekening gebrachte huurprijs voor deze woonruimte niet te hoog is, zonder dat dit voor een goede exploitatie echt noodzakelijk is.

Andere huurders van onzelfstandige woonruimte zullen in de toekomst niet meer voor subsidie in aanmerking komen.

Voor de zittende huurders van onzelfstandige woonruimte in een aangewezen woongebouw, die op grond van de huidige regeling huursubsidie ontvangen en niet tot de twee bovengenoemde woonvormen behoren, zal een overgangperiode van drie jaren gelden, waarbinnen hun recht op huursubsidie zal blijven bestaan. De Regering acht een periode van drie jaar voldoende, omdat het meestal gaat om studenten, die inclusief het jaar of de jaren, dat zij reeds huursubsidie hebben ontvangen na afloop van die drie jaren veelal zullen zijn afgestudeerd en elders zijn gaan wonen. Voor de enkeling, voor wie deze redenering niet geldt zou het ondoelmatig zijn een aparte regeling te handhaven.

2.6 Servicekosten

Omdat in de praktijk het in rekening brengen van servicekosten door de verhuurder aan de huurder zeer moeilijk te controleren is en omdat dit de uitvoering van de Wet individuele huursubsidie vrij zwaar belast, is in de beleidsbrief van 17 november 1995 voorgesteld de subsidiëring van servicekosten af te schaffen. Als alternatief was voorgesteld standaard aan alle ouderen een toeslag op de huursubsidie te verstrekken van f 25,-

¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 5.

² Kamerstukken II, 1994/1995, 24 170, nrs. 1-2; Meerjarenprogramma intersectoraal gehandicaptenbeleid 1995-1998.

³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 2, pg. 55.

per maand. Immers, het zijn in elk geval ouderen in serviceflats die met deze extra lasten geconfronteerd worden.

Op 25 april 1996 is door de Tweede Kamer een door de leden Jeekel en Duivesteijn ingediende motie aanvaard¹, waarin de Regering verzocht wordt de subsidiëring van servicekosten te handhaven. Naar de mening van de indieners van de motie zouden enerzijds door deze maatregel veel ouderen tekort gedaan worden. Vooral aan ouderen worden, gelet op hun woonbehoefte, vaak hoge servicekosten in rekening gebracht. Anderzijds zouden bepaalde ouderen, aan wie helemaal geen servicekosten in rekening worden gebracht, onterecht een toeslag krijgen.

De Regering is bereid de motie uit te voeren. Conform de discussie hierover in de Tweede Kamer zal het handhaven van de servicekosten budgettair neutraal plaatsvinden.

Vergeleken met het huidige model zal door de gematigde kwaliteitskorting elke met servicekosten verhoogde huurprijs boven de kortingsgrens van f 533,-, leiden tot hogere huursubsidiebedragen. Daarom is besloten niet alle posten uit de huidige wet te handhaven. De Regering stelt voor om subsidiëring van de volgende servicekostenposten te handhaven:

1. de kosten voor het in bedrijf zijn van lift-, ventilatie-, hydrofoor- en alarminstallaties en voor de verlichting van gemeenschappelijke portalen, portieken, trappenhuisen, galerijen, kelderruimten, recreatieruimten en dienstruimten;
2. de kosten voor het schoonhouden van de liften en de hierboven bedoelde ruimten;
3. de kosten voor de diensten van een huismeester.

Het gaat hierbij om de meest belangrijke servicekostenposten, die in de huidige wet elk tot een maximum van f 25,- gesubsidieerd worden.

Voorgesteld wordt de overige posten niet meer in de nieuwe wet op te nemen. Het betreft: gemeenschappelijke groenvoorziening (tot een maximum van f 5,-), kapitaals- en onderhoudskosten van dienst- en recreatieruimten (tot een maximum van f 25,-) en administratiekosten voor de verhuurder (tot een maximum van f 15,-). Op deze servicekostenposten werd in mindere mate beroep gedaan. Bovendien zijn ze lastig te controleren.

Het handhaven van de drie bovengenoemde posten zal betekenen dat de controle op de juistheid van de opgegeven servicekosten op de aanvraagformulieren noodzakelijk blijft.

Zoals hiervoor al is opgemerkt, kan de motie met het schrappen van de drie servicekostenposten budgettair neutraal worden uitgevoerd.

Echter, de motie van de leden Duivesteijn en Jeekel, waarin is voorgesteld de aftoppingsgrenzen te verhogen, leidt opnieuw tot een extra beslag op de huursubsidie. Dit is in het budgettair overzicht in § 7 van deze toelichting meegenomen.

2.7 Koopkrachtreparatie

Begin 1996 was een drietal zaken aan de orde dat van invloed is op de koopkrachtontwikkeling: uitstel van de privatisering van de Ziektewet, iets hogere dan verwachte gemiddelde stijging van de gemeentelasten en de hogere nominale ZFW-premie dan de door de Regering geraamde.

Naar aanleiding hiervan heeft de Regering besloten ter reparatie van de koopkracht een specifieke maatregel te treffen, waarbij de huursubsidie als voertuig dient. Dit heeft de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid reeds aangekondigd bij brief van 10 april 1996². Deze maatregel is naar aanleiding van de motie Noorman- den Uyl uitgebreid tot alle IHS ontvangers³. Hiervoor zullen in de begroting van Sociale Zaken en Werkgelegenheid gelden gereserveerd worden. Tevens is er voor 1996 vanuit dit departement een aparte regeling opgesteld.

¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 28.

² Kamerstukken II, 1995/96, 24 400, nr. 45.

³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 515, nr. 9.

In 1996 zullen alleenstaanden apart naast de huursubsidie eenmalig een bedrag ontvangen van f 50,- en meerpersoonshuishoudens f 100,-. Het gaat om huurders die in het tijdvak 1995-1996 recht hadden op huursubsidie en deze ook hebben ontvangen.

In dit voorstel van wet wordt voor latere jaren een structurele regeling voorgesteld waarbij de koopkrachttoeslag deel zal uitmaken van het maandelijkse subsidiebedrag. De toeslag bedraagt f 8,- voor meerpersoonshuishoudens (65-plussers en 65-minners) en f 4,- voor alleenstaanden. Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid deze bedragen hoger of lager vast te stellen.

De regering heeft mede om de effecten voor de minima van de regulerende energiebelasting te compenseren besloten om in de individuele huursubsidie voor het tijdvak 1997/1998 een normhuurcompensatie van 2% door te voeren.

Ten slotte wordt in dit voorstel van wet gekozen voor handhaving en een verruiming van de zogenaamde kindertoeslag. De kindertoeslag is in de Wet individuele huursubsidie opgenomen bij wetwijziging van 1 juli 1995 als compensatie voor bezuinigingen op uitkeringen op voet van de Kinderbijslagwet. Door de Regering zijn alle mogelijke alternatieven serieus onderzocht. Compensatie via de huursubsidie is alles afwegende de beste oplossing gebleken. Met het oog op de in het algemeen minder draagkrachtige positie van gezinnen met kinderen wordt thans voorgesteld de kindertoeslag met een bedrag van f 10,- per maand te verhogen.

§ 3. Overige wijzigingen

Het invlechten van de in de Tweede Kamer besproken beleidsvoorstellen in de huidige wet zou een totale herziening van hoofdstuk 2 van de wet betekenen. Dit hoofdstuk omvat het grootste deel van de huidige wet. Alleen het aanpassen van dit hoofdstuk zou er toe hebben geleid dat de toch al gecompliceerde wettekst nog weer eens ingewikkelder zou worden. Mede om deze reden is besloten een geheel nieuwe wet te ontwerpen.

Bij het uitwerken van deze nieuwe wet is een aantal kwesties naar voren gekomen, die naar de mening van de Regering eveneens tot een wetwijziging moeten leiden.

Het gaat hierbij om wijzigingen, die noodzakelijk zijn in samenhang met de voorstellen, die hiervoor nader zijn toegelicht, maar ook om wijzigingen, die samenhangen met de wens de regeling verdergaand te vereenvoudigen en te stroomlijnen.

Hieronder wordt op de meest belangrijke «overige wijzigingen» nader ingegaan. In de artikelsgewijze toelichting zal worden aangegeven op welke punten het voorliggende wetsvoorstel nog verder afwijkt van de huidige Wet individuele huursubsidie. Hierbij gaat het uitsluitend om technische wijzigingen of het uit de regeling halen van «dode bepalingen».

a. Afschaffen één-jaar-eis bij samenwonen

Ten eerste wordt voorgesteld om samenwonenden gelijk te behandelen als gehuwden, zonder dat daar een bepaalde «wachttijd» aan voorafgaat. Daarbij zal de duurzaamheidseis in de huidige wet van ten minste één jaar samenwonen komen te vervallen.

Met het laten vervallen van de duurzaamheidseis kan eveneens de regel dat de tijd dat men gezamenlijk als woningzoekende staat ingeschreven in een register van de gemeente of de woningcorporatie vervallen. De uitvoering van deze regel is inmiddels achterhaald in verband met het

zogenaamde aanbodmodel dat steeds meer gemeenten hanteren bij woningtoewijzing.

In samenhang met het voorstel om bij samenwonenden de duurzaamheidseis van één jaar te laten vallen, wordt voorgesteld alle bewoners van de woning als medebewoner bij de subsidieaanvraag te betrekken en de regeling met betrekking tot «deelhuur» af te schaffen. Onder de huidige wet worden medebewoners, zoals partners met wie nog geen jaar wordt samengewoond, inwonende broers of zussen enz. beschouwd als personen met een afzonderlijk huishouden. De consequentie is dat de hoofdbewoner en deze medebewoners elk slechts voor de helft van de huurprijs subsidie kunnen aanvragen.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om geen onderscheid meer te maken tussen partners en andere medebewoners.

Met deze constructie ontstaat de duidelijke en ook inhoudelijk goed te verdedigen regel, dat ook alle inkomens van de bewoners die de woning gemeenschappelijk bewonen met de huurder bij elkaar moeten worden opgeteld alvorens de hoogte van de huursubsidie te bepalen.

Bij het voorstel gaat het enerzijds om een modernisering, anderzijds wordt een flinke extra vereenvoudiging bereikt.

Uiteraard zal de status van onderhuurder blijven bestaan. Dit gaat op voor degene die in dezelfde woning als de aanvrager woont en daar één of meerdere kamers huurt, waarin hij een eigen huishouding voert.

De huidige aftrek op de huur die wordt toegepast in geval van onderverhuur blijft gehandhaafd. Wel is nu expliciet in de wet geregeld dat pas sprake is van onderhuur, wanneer een schriftelijke huurovereenkomst kan worden overgelegd. Geen onderhuur wordt aangenomen indien sprake is van een familierelatie met de huurder. Dat laatste wil zeggen dat de echtgenoot van de huurder, dan wel kinderen of ouders van de huurder, altijd als medebewoners worden aangemerkt.

b. Wijziging franchise op inkomen

Voorgesteld wordt de franchise van f 9 000,- zoals deze in de huidige regeling bestaat voor inwonende familieleden in de eerste graad te beperken tot uitsluitend inwonende kinderen onder de 23 jaar.

Aangezien van alle medebewoners het inkomen in aanmerking zal worden genomen, acht de Regering het niet goed verdedigbaar voor de ene volwassene boven de 23 jaar wel en voor de andere, bijvoorbeeld een inwonende broer of ander familielid, geen franchise op het inkomen te laten gelden. Dit betekent dat voortaan het inkomen van inwonende ouders en inwonende kinderen van 23 jaar en ouder volledig meetelt.

De leeftijdsgrens van 23 jaar is gekozen, omdat de Regering het redelijk vindt een deel van de inkomsten van thuiswonende kinderen tot en met de leeftijd waarop vaak nog gestudeerd wordt, buiten beschouwing te laten. Met deze leeftijdsgrens wordt bovendien aangesloten bij de leeftijdsgrens, die elders in de wet gehanteerd wordt. Voor jongeren, dat wil zeggen huurders onder de 23 jaar geldt een lagere maximumhuurgrens. Voor de goede orde wordt overigens opgemerkt dat inkomsten uit studiefinanciering grotendeels onbelast zijn en om die reden op zich zelf al buiten beschouwing blijven.

c. Leeftijdscriterium

Thans geldt dat voor het bepalen van de vraag welke maximale huurgrenzen of welk kwaliteitskortingspercentage boven de aftoppingsgrenzen van toepassing is, moet worden uitgegaan van de leeftijd van de meest verdienende persoon in een huishouden.

De Regering acht verdedigbaar dat niet meer wordt afgegaan op de leeftijd van degene die het meest verdient, maar dat slechts gekeken wordt naar de vraag of één van de bewoners van de woning de gestelde leeftijd heeft bereikt.

d. Net-65-jarigen

Thans geldt dat voor een net 65 jaar geworden persoon bij de bepaling van de huursubsidie moet worden uitgegaan van het geschatte inkomen over het eerste jaar van het subsidiejaar en dat voor iedere maand dat hij in dat jaar nog geen 65 is, een vast bedrag van zijn inkomen moet worden afgetrokken.

In relatie tot het voorstel toekenning op basis van het zogenaamde schattingsinkomen af te schaffen, zou het merkwaardig zijn voor de hierbedoelde categorie de verplichting tot het opgeven van een schattingsinkomen te handhaven.

In het wetsvoorstel wordt dit opgelost door de normhuren zoals die gelden voor 65-plussers alleen van toepassing te verklaren indien men gedurende het hele voorafgaande kalenderjaar 65 jaar of ouder is. Op deze wijze wordt voorkomen dat iemand met een nog over een aantal maanden genoten «niet-bejaardeninkomen», dat wil zeggen inclusief de zogenaamde overhevelingstoeslag, door toepassing van de normhuren voor 65-plussers te weinig subsidie zou krijgen.

Met deze oplossing wordt bovendien opnieuw een bijdrage geleverd aan de gewenste vereenvoudiging.

e. Afronden en stroomlijnen van bedragen

Omdat in het normale spraakgebruik altijd huurprijzen per maand gehanteerd worden, wordt voorgesteld in de nieuwe wet ook met maandbedragen te werken en niet met jaarbedragen. Deze jaarbedragen leiden er toe, dat uitgedrukt in maandbedragen er huurprijsgrenzen gelden tot centen achter de komma. Zo geldt voor het tijdvak 1996–1997 een maximale huurgrens van f 1 047,91. Voorgesteld wordt de te hanteren maandbedragen op hele guldens naar boven af te ronden.

Uit oogpunt van een heldere voorlichting en omwille van de eenvoud wordt tevens voorgesteld de maximumhuurgrens voor jongeren f 524,17¹ op gelijke hoogte te brengen als de grens waarop wordt voorgesteld de kwaliteitskorting van 20% te laten starten (f 533,-). Het verschil tussen deze grenzen bedraagt slechts ca. f 9,-.

f. Experimenteerartikel

Anders dan bij andere regelgeving op het terrein van de volkshuisvesting ontbrak tot dusverre in de Wet individuele huursubsidie een zogenaamd experimenteerartikel. Zo'n artikel is thans in het voorstel opgenomen. De bepalingen die betrekking hebben op de vast te stellen hoogte van de toe te kennen bijdrage zijn als zodanig van een eventueel experimenteren uitgesloten.

§ 4. Uitvoerings- en handhavingsaspecten

Door de vereenvoudiging van de regeling en in het bijzonder door het afschaffen van het schattingsinkomen, is de verwachting dat de uitvoeringsorganisatie bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op termijn minder belast zal zijn. Het fenomeen inkomensschatting is onder de huidige regeling de oorzaak van zo'n 55 à 60% van alle terugvorderingen.

Wanneer deze bemoeilijkende regeling bij het invullen van het inkomen niet meer bestaat, zal het inkomen bij het merendeel van de aanvragen correct ingevuld kunnen worden.

De inkomenscontroles zullen in veel mindere mate het signaal afgeven voor een mogelijke herziening van reeds toegekende huursubsidie. Daarmee zal naar verwachting ook het aantal bezwaar- en beroepsprocedures voor de administratieve rechter sterk verminderen.

Met de aangescherpte vermogenstoets daarentegen zal de uitvoering van de huursubsidie er een nieuwe dimensie bij krijgen. Er moet rekening worden gehouden met strategisch gedrag om de voorgestelde

¹ Per 1 juli 1996: f 545,41.

vermogensgrenzen in de wet te ontduiken. Dit moet gecontroleerd worden en zal een extra inspanning vergen. Omdat deze controletaak is ondergebracht bij de belastingdienst betekent dit vooral daar een taakverzwaring. De capaciteit die hiervoor nodig is wordt in het eerste jaar geraamd op ca. 100 formatieplaatsen. Ook in latere jaren zal met deze taak een aanzienlijk aantal formatieplaatsen gemoeid zijn. Echter ook de uitvoeringsorganisatie bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal als gevolg van de aangescherpte vermogenstoets zeker in het begin met een vrij grote hoeveelheid extra werk geconfronteerd worden.

Bovendien zal niet iedere huurder er zonder meer in berusten dat het recht op huursubsidie hem ontzegd wordt vanwege bepaalde vermogensbestanddelen.

De beschikking die de belastingdienst eventueel naar aanleiding van de vermogenstoets aan de huursubsidie-ontvanger zendt, kent een eigen rechtsgang: bezwaar bij de belastingdienst zelf, hoger beroep bij de Belastingkamer van het Hof en beroep in cassatie bij de Hoge Raad.

Tegenover de hiervoor gemelde ontlasting van de rechterlijke macht als gevolg van het afschaffen van de schattingsregeling, kan dus een extra belasting ontstaan als gevolg van de voorgestelde aanscherping van de vermogenstoets.

Verwacht mag worden dat van deze extra belasting van de rechterlijke macht vooral sprake zal zijn in de eerste jaren na inwerkingtreden van dit wetsvoorstel. Vooral in het eerste jaar zal men proberen om, ondanks een ruim vermogen toch subsidie toegekend te krijgen, zeker in situaties waarin men deze jarenlang genoten heeft. In latere jaren zal naar verwachting sprake zijn van een veel minder groot aantal aanvragers dat in beroep zal gaan.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zal het aantal aanvragen om huursubsidie in een gemeente die het gevolg zijn van een verhuizing en die een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens betreffen registreren.

Zoals weergegeven in § 2.2 zal de naleving van de norm, die het Rijk stelt voor het aantal toewijzingen van woningen met een huur boven de aftoppingsgrens, nauwlettend worden gevolgd. Om de beheersbaarheid van de uitgaven te waarborgen zal onderzoek worden gedaan naar de ontwikkeling van de gemiddelde bijdrage in gemeenten. Indien een gemeente met de gemiddelde bijdrage-ontwikkeling uitstijgt boven de landelijk voorziene gemiddelde bijdrage-ontwikkeling, zal een nader onderzoek worden ingesteld. Aangezien gemeenten een geringere invloed kunnen uitoefenen op de ontwikkeling van de gemiddelde bijdrage dan verhuurders, zal het onderzoek zich concentreren op de in die gemeente werkzame verhuurders. Bij niet naleving van de materiële norm voor de bijdrageontwikkeling zal een bijdrage worden gevraagd aan verhuurders. Een en ander zal naar verwachting leiden tot nieuwe activiteiten bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, zowel bij de uitvoerende hoofdafdeling als bij de Inspectie Volkshuisvesting.

Evenals in de Wet individuele huursubsidie is ook in het onderhavige voorstel als voorwaarde voor recht op huursubsidie opgenomen dat de huurder, zijn medebewoners en eventuele onderhuurders op een juiste wijze staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

Gemeenten dienen aanvragen huursubsidie (ook) op dit punt te controleren.

Uit het Rechtmatigheidsonderzoek 1995 van de Algemene Rekenkamer¹ blijkt dat deze controle verbetering behoeft. Uiteraard is het

¹ Kamerstukken II 1995/96, 24 830, nr.1, blz.135 t/m 139.

Ministerie van Binnenlandse Zaken primair verantwoordelijk voor invulling en gebruik van het GBA.

Wat betreft de controle bij aanvragen huursubsidie zal het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer onderzoeken in hoeverre de gemeenten adequaat toetsen of de bewoningsgegevens zoals opgegeven op het aanvraagformulier overeenkomen met die in de gemeentelijke basisadministratie en kloppen met de werkelijkheid. Tevens zal worden onderzocht in hoeverre gemeenten signalen over afwijkingen op de juiste wijze verwerken. Ook zullen volgens een meerjarenplanning alle gemeenten bezocht worden met een gerichte vraagstelling omtrent de op dit punt te verrichten controle werkzaamheden.

§ 5. Opbouw van de voorgestelde Huursubsidiewet

Er is bij de nieuwe Huursubsidiewet gekozen voor de volgende opbouw van de hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 zijn algemene bepalingen opgenomen. Om te beginnen is er een begrippenlijst met de belangrijkste begrippen. Zo zijn de begrippen peildatum en peiljaar nieuw in de wet opgenomen en zijn de vier verschillende bewoningssituaties gedefinieerd. Daarna zijn de kernbegrippen: rekeninkomen, rekenvermogen en rekenhuur nader uitgewerkt.

In hoofdstuk 2 komen de voorwaarden aan de orde, waaraan de huurder en diens medebewoners en de woning (of woonwagen) moeten voldoen, wil hij voor huursubsidie in aanmerking komen. Ook de eisen aan de financiële positie (inkomen en vermogen) zijn daar terug te vinden.

In hoofdstuk 3 is stapsgewijs de uitwerking te vinden van de berekening van de huursubsidie, aan de hand van de volgende componenten: de normhuur, de kortings- en aftoppingsgrens en de mogelijke toeslagen.

In hoofdstuk 4 is geregeld hoe wordt omgegaan met wijziging van omstandigheden. Gedacht moet worden aan verhuizing of het overlijden van de huurder of een wijziging van de huurprijs gedurende het subsidietijdvak. Ook de hardheidsclausule is hier te vinden. In de volgende hoofdstukken komen de uitvoeringsbepalingen aan de orde.

Hoofdstuk 5 regelt de jaarlijkse en incidentele aanpassing van bedragen. Het gaat om de inkomensgrenzen, de normhuren en de in de wet voorkomende kortings-, aftoppings- en huurgrenzen, alsmede om de andere in de wet genoemde bedragen.

In een Ministeriële uitvoeringsregeling zullen ieder jaar de aangepaste bedragen bekend worden gemaakt.

Hoofdstuk 6 regelt de aanvraagprocedure met achtereenvolgens de indieningstermijn, de zogenaamde brengplicht, de taken van de gemeente en de relatie tussen het Ministerie en de gemeente. Ook de toekenning en de uitbetaling van de huursubsidie komen daar aan de orde.

Hoofdstuk 7 regelt de informatieplicht van de huurder en diens medebewoners en de opschorting, herzienings- en terugvorderingsbevoegdheid van de Minister. In hoofdstuk 8 zijn bepalingen opgenomen in verband met de beheersing van huurlasten en huursubsidie-uitgaven (prestatienormering). In hoofdstuk 9 is de bestuurlijke informatieverschaffing geregeld. Tot slot zijn in hoofdstuk 10 de noodzakelijke slot- en overgangsbepalingen opgenomen die nu eenmaal gepaard gaan met nieuwe wetgeving.

Het bestaande Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie¹ op basis van de Wet individuele huursubsidie zal opnieuw worden vastgesteld onder de nieuwe Huursubsidiewet. Het Besluit individuele huursubsidie² is met de bepalingen van deze wet echter overbodig geworden en zal bij inwerkingtreding van de nieuwe wet komen te vervallen.

¹ Besluit van 15 juni 1995, Stb. 1995, 327.

² KB van 16 juni 1986, Stb. 1986, 320.



§ 6. Vergelijking subsidie-effecten wetsvoorstel

Teneinde te kunnen vergelijken in welke mate op basis van dit voorstel van wet bij inwerkingtreden op 1 juli 1997 hogere subsidiebedragen zullen worden toegekend wordt in het volgende een viertal overzichten gepresenteerd. In de overzichten worden de subsidie-effecten gepresenteerd voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens met een inkomen op het niveau van het minimum (Bijstand resp. AOW) en met een inkomen dat op jaarbasis f 5 000,- hoger ligt.

Het gaat om een vergelijking tussen de bedragen volgens dit wetsvoorstel en de bedragen die zouden worden toegekend indien op 1 juli a.s. de Wet individuele huursubsidie nog van kracht zou zijn.¹



Vergelijking oude en nieuwe regeling Subsidiejaar 1997/98 Alleenstaanden Inkomen op minimum-niveau (incl. vakantiegeld)

Bruto huur ↓		Alleenstaande, 65 ^{MIN} Bijstand Netto inkomen: f 1.383 Normhuur: f 330			Alleenstaande, 65 ^{PLUS} AOW Netto inkomen: f 1.396 Normhuur: f 330		
		Oud	Nieuw	Verschil	Oud	Nieuw	Verschil
f 500	Subsidie	f 168	f 174	f 6	f 168	f 174	f 6
	Quote	24,0%	23,6%	0,4%	23,8%	23,4%	0,4%
f 600	Subsidie	f 253	f 269	f 16	f 253	f 269	f 16
	Quote	25,1%	23,9%	1,2%	24,9%	23,7%	1,2%
f 700	Subsidie	f 325	f 349	f 24	f 325	f 349	f 24
	Quote	27,1%	25,4%	1,7%	26,9%	25,1%	1,8%
f 800	Subsidie	f 386	f 429	f 43	f 386	f 429	f 43
	Quote	29,9%	26,8%	3,1%	29,6%	26,6%	3,0%
f 900	Subsidie	f 404	f 447	f 43	f 438	f 486	f 48
	Quote	35,9%	32,7%	3,2%	33,1%	29,7%	3,4%

Inclusief de volgende toeslagen / maatregelen:  Normhuurcompensatie;
 Koopkrachttoeslag

Meerpersoonshuishoudens Inkomen op minimum-niveau (incl. vakantiegeld)

Bruto huur ↓		Meerpersoons, 65 ^{MIN} Bijstand Netto inkomen: f 1.976 Normhuur: f 330			Meerpersoons, 65 ^{PLUS} AOW Netto inkomen: f 2.009 Normhuur: f 330		
		Oud	Nieuw	Verschil	Oud	Nieuw	Verschil
f 500	Subsidie	f 172	f 178	f 6	f 172	f 178	f 6
	Quote	16,6%	16,3%	0,4%	16,3%	16,0%	0,3%
f 600	Subsidie	f 257	f 273	f 16	f 257	f 273	f 16
	Quote	17,4%	16,5%	0,9%	17,1%	16,3%	0,8%
f 700	Subsidie	f 329	f 353	f 24	f 329	f 353	f 24
	Quote	18,8%	17,6%	1,2%	18,5%	17,3%	1,2%
f 800	Subsidie	f 390	f 433	f 43	f 390	f 433	f 43
	Quote	20,7%	18,6%	2,1%	20,4%	18,3%	2,1%
twee personen							
f 900	Subsidie	f 408	f 451	f 43	f 442	f 490	f 48
	Quote	24,9%	22,7%	2,2%	22,8%	20,4%	2,4%
drie of meer							
f 900	Subsidie	f 408	f 499	f 91	f 442	f 508	f 66
	Quote	24,9%	20,3%	4,6%	22,8%	19,5%	3,3%

Inclusief de volgende toeslagen / maatregelen:  Normhuurcompensatie;
 Koopkrachttoeslag

Exclusief de kindertoeslag. De kindertoeslag bedraagt voor huishoudens met 1 of 2 kinderen f 32,- per maand. Voor huishoudens met 3 of meer kinderen f 43,- per maand. De huurquote-effecten van deze toeslag zijn als volgt: 1 of 2 kinderen: een verlaging van de huurquote met 1,6%; 3 of meer kinderen: een verlaging van de huurquote met 2,2%. Dit geldt voor alle huurniveaus.

¹ De bedragen die in de overzichten zijn opgenomen onder «oud», kunnen voor zover zij betrekking hebben op alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens met een inkomen op het niveau van het minimum plus f 5 000,- (de laatste twee overzichten), maximaal f 3,- hoger uitvallen. Dat het bij deze bedragen dus gaat om een voorlopige berekening hangt samen met het feit dat op basis van de Wet individuele huursubsidie het minimuminkomensijnpunt gerelateerd wordt aan het ABW/AOW inkomen zoals zich dat in het eerste jaar van het subsidielijfdvak ontwikkelt. Bij het opstellen van het vergelijkend overzicht was de ontwikkeling van deze inkomens in 1997 nog niet bekend.

Vergelijking oude en nieuwe regeling Subsidiejaar 1997/98 Alleenstaanden Inkomen op minimum-niveau + f 5 000 (incl. vakantiegeld)

Bruto huur ↓		Alleenstaande, 65 ^{MIN} Bijstand Netto inkomen: f 1.751 Normhuur: f 526			Alleenstaande, 65 ^{PLUS} AOW Netto inkomen: f 1.761 Normhuur: f 400		
		Oud	Nieuw	Vershil	Oud	Nieuw	Vershil
f 500	Subsidie	f 0	f 0	f 0	f 98	f 104	f 6
	Quote	28,6%	28,6%	0,0%	22,8%	22,5%	0,3%
f 600	Subsidie	f 66	f 73	f 7	f 183	f 199	f 16
	Quote	30,5%	30,1%	0,4%	23,7%	22,8%	0,9%
f 700	Subsidie	f 138	f 153	f 15	f 255	f 279	f 24
	Quote	32,1%	31,2%	0,9%	25,3%	23,9%	1,4%
f 800	Subsidie	f 199	f 233	f 34	f 316	f 359	f 43
	Quote	34,3%	32,4%	1,9%	27,5%	25,0%	2,5%
f 900	Subsidie	f 217	f 251	f 35	f 368	f 416	f 48
	Quote	39,0%	37,0%	2,0%	30,2%	27,5%	2,7%

Inclusief de volgende toeslagen / maatregelen: Normhuurcompensatie;
 Koopkrachttoeslag

Meerpersoonshuishoudens Inkomen op minimum-niveau + f 5 000 (incl. vakantiegeld)

Bruto huur ↓		Meerpersoons, 65 ^{MIN} Werknemer, partner geen inkomen Netto inkomen: f 2.314 Normhuur: f 470			Meerpersoons, 65 ^{PLUS} AOW + aanvullend pensioen van f 5.000 Netto inkomen: f 2.333 Normhuur: f 413		
		Oud	Nieuw	Vershil	Oud	Nieuw	Vershil
f 500	Subsidie	f 35	f 38	f 3	f 89	f 95	f 6
	Quote	20,1%	20,0%	0,1%	17,6%	17,4%	0,2%
f 600	Subsidie	f 120	f 133	f 13	f 174	f 190	f 16
	Quote	20,8%	20,2%	0,6%	18,3%	17,6%	0,7%
f 700	Subsidie	f 192	f 213	f 21	f 246	f 270	f 24
	Quote	22,0%	21,0%	1,0%	19,5%	18,4%	1,1%
f 800	Subsidie	f 253	f 293	f 40	f 307	f 350	f 43
	Quote	23,6%	21,9%	1,7%	21,1%	19,3%	1,8%
twee personen							
f 900	Subsidie	f 271	f 311	f 40	f 359	f 407	f 48
	Quote	27,2%	25,4%	1,8%	23,2%	21,1%	2,1%
drie of meer							
f 900	Subsidie	f 271	f 359	f 88	f 359	f 425	f 65
	Quote	27,2%	23,4%	3,8%	23,2%	20,4%	2,8%

Inclusief de volgende toeslagen / maatregelen: Normhuurcompensatie;
 Koopkrachttoeslag

Exclusief de kindertoeslag. De kindertoeslag bedraagt voor huishoudens met 1 of 2 kinderen f 32,- per maand. Voor huishoudens met 3 of meer kinderen f 43,- per maand. De huurquote-effecten van deze toeslag zijn als volgt:
1 of 2 kinderen: een verlaging van de huurquote met 1,4%; 3 of meer kinderen: een verlaging van de huurquote met 1,9%. Dit geldt voor alle huurniveaus.

§ 7. Budgettaire gevolgen

In de eerder genoemde beleidsbrief van 17 november 1995 is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties van de voorstellen zoals thans verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel. Om die reden wordt hieronder volstaan met het presenteren van het financieel overzicht zoals dat ook was opgenomen in de beleidsbrief, zij het dat dit overzicht naar aanleiding van de door de Regering uitgevoerde moties is aangepast. De in het wetsvoorstel opgenomen zogenaamde overige wijzigingen (zie § 3) zijn budgettair neutraal.

Meerkosten nieuwe subsidiemodel t.o.v. de huidige regeling

(in miljoenen)	'96	'97	'98	'99	2000
1. aanpassing normering individuele huursubsidieregeling:					
– kabinetsvoorstel ^a	–	57	119	123	127
– aanpassing cf. motie 25 ^b	–	22	45	46	48
– handhaven beperkt aant.servicekosten ^c	–	2	4	4	4
2. verlagen normhuur alleenst. < 65 jr	–	25	51	53	55
3. koopkrachttoeslag i.h.k.v. ink.beleid	–	33	65	65	65
4. Normhuurcompensatie 1997–1998 i.h.k.v. REB compensatie minima	–	24	50	50	50
5. Bijstelling kindertoeslag		15	30	30	30
TOTAAL	–	178	364	371	379

Resumerend, totaaloverzicht:

(in miljoenen)	'96	'97	'98	'99	2000
taakstelling	– 100	– 150	– 200	– 200	– 200
meerkosten nieuw model (zie boven)		– 178	– 364	– 371	– 379
Te dekken	– 100	– 328	– 564	– 571	– 579
prestatienormering ^d	–	36	69	87	107
vermogenstoets ^e	–	80	160	160	160
lagere huurontwikkeling	–	5	15	35	45
actualisatie stelposten	25	45	75	95	105
meevallende inkomensontwikkeling huurders van 65 jaar en ouder	10	29	50	71	92
vervallen normhuurcompensatie 1997/98	–	24	50	50	50
Normhuurcompensatie 1997–1998 i.h.k.v. - REB compensatie minima ^f	24	50	50	50	
koopkrachttoeslag in het kader van inkomensbeleid ^g	–	33	65	65	65
Bijstelling kindertoeslag ^h		15	30	30	30
intertemporele compensatie	65	36	0	– 72	– 125
Totaal dekking	100	328	564	571	579
– = nog te dekken / + = overschot	0	0	0	0	0

Opmerkingen:

ad a

Hieronder worden met name verstaan de andere inrichting van de kwaliteitskorting met maar één kortingspercentage tot de aftoppingsgrens (20% boven de f 533,-), de differentiatie naar grootte van huishouden, en het vervallen van de sprongen van f 60,- in de tabellen (de subsidiebedragen worden niet meer naar beneden afgerond). De gevolgen van de op 25 april 1996 door de Kamer aanvaarde en door de Regering uitgevoerde motie (Kamerstukken II, 1995/96, 24 506, nr. 25) zijn in de opstelling verwerkt

ad b

Uitwerking van de onder a genoemde motie nr. 25. De aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens wordt opgehoogd van f 710,- naar f 764,- en de aftoppingsgrens voor 3- en 4-persoonshuishoudens wordt opgehoogd van f 764,- naar f 819,-. De aftoppingsgrens voor 5- en meerpersoonshuishoudens wordt gehandhaafd op f 819,-. De groeikernentoeslag kan hierdoor vervallen.

ad c

Het blijven subsidiëren van de meest belangrijke servicekosten brengt in het nieuwe subsidiemodel, inclusief de onder a genoemde in het model verwerkte motie nr. 25, extra uitgaven met zich mee.

ad d

De reeks is als gevolg van de onder a genoemde motie nr. 25 opwaarts aangepast.

ad e

De vermogensgrenzen zijn n.a.v. de lagere uitvoeringskosten dan eerst geraamd dusdanig aangepast dat de netto opbrengst van de vermogenstoets hetzelfde is gebleven.

ad f

Onder andere om te voorzien in de effecten voor de minima van de regulerende energiebelasting wordt voor het tijdvak 1997–1998 alsnog een normhuurcompensatie van 2% doorgevoerd. Deze middelen zijn extra beschikbaar gesteld nadat in de eerste supplettoire begroting 1996 was opgenomen dat de ten tijde van het Regeerakkoord in cluster V gereserveerde gelden zijn aangewend ter dekking van de overige voorstellen uit dit wetsontwerp.

ad g

De dekking van de koopkrachttoeslag is voorzien in de 1e supplettoire begroting 1996. De kosten die samenhangen met uitbreiding van het bereik van deze toeslag naar alle huursubsidie-

gerechtigden is nadien geregeld bij Nota van Wijziging betrekking hebbend op de Ontwerp-begroting 1997 (Kamerstukken II, 1996-1997, 25 000 (XI), nr.1).

ad h

De kindertoeslag is voor in aanmerking komende gezinnen verhoogd met f 10,- per maand bij Nota van Wijziging betrekking hebbend op de Ontwerp-begroting 1997 (Kamerstukken II, 1996-1997, 25 000 (XI), nr.1).

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Onderdeel c (huurder): De huurder komt in aanmerking voor huursubsidie, als is voldaan aan de in de wet gestelde voorwaarden. In navolging van vaste jurisprudentie wordt alleen als huurder in de zin van de wet aangemerkt diegene die uitsluitend als huurder en niet mede krachtens een andere hoedanigheid in het genot van de woning is. Zo heeft een juridisch (mede-)eigenaar van de woning geen recht op huursubsidie. Reden daarvoor is dat de aanvrager niet op de een of andere manier invloed mag kunnen uitoefenen op de huurprijs. Als de huur «naar zijn aard tijdelijk is», komt de huurder niet voor subsidie in aanmerking. Te denken valt b.v. aan de huur van een vakantie-huisje waarvoor geen subsidie wordt verstrekt, tenzij blijkt dat de gemeente een ontheffing voor permanente bewoning heeft verleend. Voor de uitleg van het begrip «tijdelijk» kan worden aangesloten bij de jurisprudentie die zich heeft ontwikkeld over de vergelijkbare uitsluitingsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Huurprijzenwet woonruimte.

Onderdelen f en g (medebewoner en onderhuurder): Het recht op huursubsidie wordt in de wet o.m. afhankelijk gesteld van de draagkracht van de personen die in de woning wonen en met wie de huurder een nauwe relatie heeft. In geval de personen die met de huurder de woning bewonen als medebewoner moeten worden bestempeld, wordt hun inkomen en vermogen (met bepaalde vrijlatingen) opgeteld bij dat van de huurder om te beziën of aan de inkomens- en vermogenscriteria die in de wet worden gesteld wordt voldaan (artikelen 3 en 4, én de artikelen 14 en 15). Als deze personen als onderhuurder, of als behorende tot het huishouden van de onderhuurder moeten worden beschouwd, vindt deze optelling niet plaats, maar wordt de rekenhuur (het huurbedrag waarover de hoogte van de huursubsidie wordt berekend) verlaagd naar rato van het gedeelte van de woning dat aan de onderhuurder is verhuurd (artikel 5, vierde lid). Bepalend of een in de woning woonachtig persoon als onderhuurder of als medebewoner moet worden beschouwd, is de aard van de relatie ten opzichte van de huursubsidie-aanvrager. Als dit een zakelijke relatie is, blijkt uit het feit dat een schriftelijke huurovereenkomst tussen huursubsidie-aanvrager en onderhuurder is gesloten waarin de omvang van het gehuurde en een (reële) huurprijs is vastgelegd, dan is sprake van een onderhuurder. In alle andere gevallen waarin anderen met de huurder de woning bewonen, is sprake van medebewoning. Er mag van worden uitgegaan dat dit vrijwel altijd situaties zal betreffen waar een bijzondere persoonlijke relatie bestaat tussen de huurder en deze medebewoners, waarbij de medebewoners tot de huishouding van de huurder zullen behoren.

Er wordt hierbij van uitgegaan dat, in geval de woning mede bewoond wordt door de echtgenoot van de huurder, of door bloed- of aanverwanten in de eerste graad van de huurder of zijn echtgenoot, er nooit sprake zal zijn van een zakelijke relatie van onderhuur.

Onderdelen i, j, l, en m (peildatum, peiljaar, subsidiejaar, subsidie-tijdvak): Het recht op huursubsidie is, zoals blijkt uit de tekst van verschillende artikelen, veelal afhankelijk gesteld van de feiten en omstandigheden zoals die bestaan op een bepaalde peildatum, of in een bepaald

peiljaar. Veranderingen die daarna in die feiten en omstandigheden optreden, hebben geen gevolg meer voor het recht op huursubsidie of de hoogte daarvan, met uitzondering van de bepalingen die hierover in hoofdstuk 4 zijn opgenomen. Als recht op huursubsidie bestaat, wordt deze verstrekt over het subsidietijdvak (artikel 7). Het subsidietijdvak is gelijk aan het subsidiejaar (de periode van 1 juli tot 1 juli); als de huur in de loop van het subsidiejaar is ingegaan, is het subsidietijdvak gelijk aan de resterende volle kalendermaanden van het subsidiejaar waarover huur verschuldigd is en waarin de huurder zijn hoofdverblijf heeft in de woning. In deze gevallen is 1 juli, respectievelijk de eerste dag van de eerste volle kalendermaand waarover huur verschuldigd is, de peildatum. Het peiljaar -van belang voor de berekening van het rekeninkomen, dat een indicatie vormt van de draagkracht van de huurder- is het kalenderjaar dat aan het subsidiejaar voorafgaat. Zo zal voor de toekenning van huursubsidie over een subsidietijdvak dat in het subsidiejaar 1996-1997 is gelegen, het jaar 1995 als peiljaar gelden. Op deze wijze wordt bereikt dat voor alle toekenningen van huursubsidie in een bepaald subsidiejaar wordt uitgegaan van de inkomensgegevens over dezelfde periode.

Artikel 2

De hoogte van de toe te kennen huursubsidie wordt in de wet afhankelijk gesteld van de bewoningssituatie. Hierbij zijn twee zaken van belang, te weten 1. of de woning uitsluitend door de huurder wordt bewoond, of door de huurder tezamen met één of meer medebewoners (onderhuurders en de tot diens huishouden behorende personen worden hierbij buiten beschouwing gelaten), en 2. of sprake is van een ouderenuishouden of niet. De normen die voor de verschillende huishoudtypen in de wet zijn opgenomen, zijn verschillend, o.m. in verband met het verschil in draagkracht en verschil in belastingregime voor de verschillende huishoudtypen.

Voor de vraag of sprake is van een ouderenuishouden of niet, is bij de uitvoering van de nu geldende Wet individuele huursubsidie de leeftijd van de bewoner met het hoogste inkomen bepalend. In de nieuwe wet wordt voor een genuanceerdere benadering gekozen. Bepalend voor de vraag of de meerpersoonsouderen-normering van toepassing zal zijn of niet, is volgens artikel 2, of het rekeninkomen (het in aanmerking te nemen gezamenlijk inkomen van huurder en medebewoners) voor meer dan 50% is opgebouwd uit inkomens van personen ouder dan 65 jaar. Deze inkomens worden bij de huursubsidie-aanvraag opgegeven, zodat op eenvoudige wijze zal kunnen worden vastgesteld welke normen op een aanvraag van toepassing zijn.

Artikel 3

Of aanspraak op huursubsidie bestaat is afhankelijk van de draagkracht van de huurder. Inkomsten van de medebewoners worden mede bepalend geacht voor deze draagkracht. Het rekeninkomen is de optelsom van de persoonlijke inkomens van huurder en medebewoners. Als het gezamenlijk inkomen van huurder en medebewoners de maxima die in artikel 14 zijn neergelegd te boven gaat, bestaat geen recht op huursubsidie. In de normering wordt uitgegaan van het belastbare inkomen in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting, wat impliceert dat eventuele aftrekposten deze draagkracht mede bepalen. Als aan de betrokken personen geen aanslag voor de inkomstenbelasting wordt opgelegd, wordt het belastbare loon in de zin van de Wet op de loonbelasting als inkomen beschouwd. Deze benadering leidt ertoe dat de uitvoering van deze wet, voor zover het de inkomstenstoets betreft, kan worden gebaseerd op de gegevens zoals die in de administratie van de Belastingdienst voorkomen.

De inkomensvrijlating voor bloed- en aanverwanten in de eerste graad uit de Wet individuele huursubsidie is in artikel drie gehandhaafd, maar alleen voor zover het inwonende (pleeg)kinderen, jonger dan 23 jaar, van de huurder betreft of als het gaat om inwonende (pleeg)kinderen van een medebewoner. In het laatste geval mag het niet gaan om (pleeg)kinderen die zelf de huurder zijn.

Artikel 4

De draagkracht wordt verder bepaald door het rekenvermogen, d.w.z. de optelsom van de persoonlijke vermogens van huurder en medebewoners. Als dit gezamenlijk vermogen hoger is dan de maxima vermeld in artikel 15, bestaat geen recht op huursubsidie.

Voor de vaststelling van de hoogte van het vermogen wordt aangesloten bij de datum die geldt in het kader van de Wet op de vermogensbelasting 1964, nl. 1 januari. Het betreft hier de 1 januari-datum welke onmiddellijk voorafgaat aan het subsidiejaar. Evenals bij het rekeninkomen is er bij het rekenvermogen een vrijstelling voor de kinderen en pleegkinderen onder de 23 jaar van de huurder en de medebewoners, waarbij het niet mag gaan om (pleeg)kinderen die zelf de huurder zijn. Deze vrijstelling bedraagt per inwonend kind f 2 000,-. Geringe vermogens van kinderen zoals kleine spaarrekeningen behoeven daardoor niet te worden opgegeven. Met het bedrag van f 2000,- is sprake van een redelijk evenwicht tussen enerzijds het belang van een zo efficiënt mogelijke uitvoering en anderzijds de wens te voorkomen dat door de vaststelling van een hoger vrijlatingsbedrag, voor huishoudens met kinderen tot 23 jaar sprake zou zijn van een substantiële verhoging van de vermogensgrens.

Voor het begrip vermogen wordt aangesloten bij het vermogensbegrip in de Wet op de vermogensbelasting 1964. Onder vermogen vallen derhalve o.a. tegoeden op bank- en girorekeningen, een auto, een caravan of boot. Terzake van de waardering van auto's en andere motorrijtuigen kunnen bij algemene maatregel van bestuur waarderingsgrondslagen worden vastgesteld. Dit wordt noodzakelijk geacht omdat auto's een vermogensbestanddeel vormen dat relatief vaak bij huursubsidieontvangers voorkomt en waarvan de economische waarde niet direct voorhanden is. Daarbij komt dat de auto veelal een substantieel onderdeel uitmaakt van de totale vermogen van de huursubsidie-ontvanger. Daar komt bij dat bij de Wet op de vermogensbelasting een belastingplichtige over iedere f 1 000,- slechts een beperkt bedrag meer aan belasting dient te betalen, terwijl het bij de huursubsidie kan gaan om wel of geen huursubsidiebijdrage. Om te voorkomen dat bij huurders en matigende instanties onduidelijkheid ontstaat over de waarde van de auto, als ook om het aantal geschillen tussen de aanvrager van huursubsidie en de belastingdienst te beperken, bestaat het voornemen om voor de waardering van auto's aan te sluiten bij de waardering als vermeld in de koerslijst van de ANVB/BOVAG. Bepaalde elementen die, in positieve of negatieve zin, van invloed zijn op de economische waarde van de auto, zoals het aantal gereden kilometers of uitrustingsniveau blijven dientengevolge buiten beschouwing. Nadere regelgeving bij algemene maatregel van bestuur kan helpen discussie en bezwaar- en beroepsprocedures over de waardering van de auto zoveel mogelijk te beperken.

Huisraad, sieraden tot een bedrag van f 8 000,- en bepaalde levensverzekeringsspolissen en lijfrenten vallen niet onder het begrip vermogen als bedoeld in de Wet op de vermogensbelasting 1964. Ook pensioenrechten en rechten op uitkeringen in verband met overlijden, ouderdom, invaliditeit, ziekte of ontslag worden niet als vermogen aangemerkt.

In alle situaties waarin het rekenvermogen verandert ten gevolge van een verandering in de huishoudsamenstelling na 1 januari tot het moment van aanvraag moet het rekenvermogen worden vastgesteld met inachtneming van de nieuwe situatie.

Daarvoor kan het noodzakelijk zijn nadere regels vast te stellen. Voorbeelden zijn echtscheiding of vertrek van een kind na 1 januari.

Zoals in het algemene deel van deze toelichting reeds is vermeld, zijn thans vermogensgrenzen opgenomen in de wet, die veel lager zijn dan de belastingvrije sommen in de Wet op de vermogensbelasting. In veel gevallen zullen de betrokken personen derhalve niet vermogensbelastingplichtig zijn. Dit impliceert dat de uitvoering van deze wet, voor zover het de vermogenstoets betreft, niet zonder meer kan worden gebaseerd op de gegevens zoals die in de administratie van de Belastingdienst voorkomen. In eerste instantie zal de toekenning van huursubsidie worden gebaseerd op de gegevens inzake vermogen zoals deze bij de aanvraag worden opgegeven. Verificatie geschiedt achteraf, door de inspecteur der rijksbelastingen, op basis van de aldaar bekende gegevens, voor zover nodig aangevuld door nader onderzoek. Terzake zij verder verwezen naar de toelichting bij artikel 33.

Artikel 5

Het recht op en de hoogte van de huursubsidie worden gebaseerd op de (kale) huurprijs die de huurder op de peildatum verschuldigd is, verminderd met het bedrag dat daarin eventueel begrepen is voor bedrijfsruimte, en verminderd met een vast bedrag voor de huur van een garage. Dit bedrag wordt tenslotte vermeerderd met bedragen voor eventueel verschuldigde servicekosten. Voor de servicekosten geldt voor elk van de onderdelen a, b en c van het tweede lid een maximumbedrag van f 25,-.

Bij onderhuur wordt de rekenhuur verlaagd naar evenredigheid van het deel van de woning dat is onderverhuurd. De onder de Wet individuele huursubsidie gegroeide praktijk, om in geval van onderhuur met vaste percentages te werken, zal worden voortgezet. Dit houdt in dat de korting 25% bedraagt, als het verhuurde gedeelte van de woning niet groter is dan $\frac{3}{8}$ deel van die woning, 50% als tussen $\frac{3}{8}$ en $\frac{5}{8}$ deel van de woning is onderverhuurd, en 75% in de overige gevallen.

Artikel 6

Als de huurprijs die bij de aanvraag is opgegeven hoger is dan de huurprijs die voor de woning redelijk kan worden geacht, wordt de huursubsidie niet gebaseerd op de opgegeven huurprijs, maar op de maximaal redelijke huurprijs, zoals bedoeld in de Huurprijzenwet woonruimte. Hieraan dient echter een advies of verklaring ten grondslag te liggen van de huurcommissie of van de voorzitter van de huurcommissie, uitgebracht aan de minister van VROM of aan de huurder. De wijze van inschakeling van de (voorzitter van de) huurcommissie is verder geregeld in de Wet op de huurcommissies. Krachtens artikel 27, derde lid, zal worden voorgeschreven dat de huurder, in nader omschreven gevallen, een verklaring van de voorzitter over de huurgegevens zal moeten overleggen bij de aanvraag; een dergelijk voorschrift is ook nu reeds neergelegd in het Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie dat op artikel 27a van de Wet individuele huursubsidie is gebaseerd; dit besluit zal op basis van de Huursubsidiewet opnieuw worden vastgesteld.

Artikel 7

In het eerste lid van dit artikel is de basisaanspraak op huursubsidie

vastgelegd. Recht op huursubsidie heeft degene die in een gehuurde woning woont, en daarom de huurprijs verschuldigd is. De aanspraak bestaat jegens de minister van VROM. De huursubsidie wordt toegekend over het subsidietijdvak, d.w.z. het tijdvak dat aanvangt op 1 juli, respectievelijk de eerste dag van de eerste kalendermaand na de ingangsdatum van de huur, en loopt tot en met 30 juni. Als de huur binnen dit tijdvak eindigt, wordt de toekenning herzien voor de periode waarop zij betrekking heeft, of op naam gesteld van een medebewoner, overeenkomstig artikel 23.

Het is denkbaar dat meerdere personen als huurder van een woning moeten worden beschouwd. In zodanig geval kan slechts aan één van hen huursubsidie worden toegekend met betrekking tot die woning (tweede lid).

Door de bepaling van het derde lid wordt geregeld dat de bepalingen van titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht, over het verlenen van subsidies niet van toepassing zijn op het verstrekken van huursubsidie krachtens de Huursubsidiewet. De benaming huursubsidie, die geheel in het spraakgebruik is ingeburgerd, zou anders tot misverstanden aanleiding kunnen geven.

Artikel 8

Huursubsidie wordt slechts toegekend aan een huurder die meerderjarig is, d.w.z. 18 jaar of ouder of gehuwd is. Het gaat hier alleen om de leeftijd van degene aan wie op aanvraag de huursubsidie kan worden toegekend; dat eventuele medebewoners jonger zijn dan 18 jaar is uiteraard geen beletsel voor de toekenning van huursubsidie. De bepaling, in combinatie met de peildatumsystematiek, leidt ertoe dat een huurder die pas in de loop van een subsidietijdvak meerderjarig wordt, ook pas met ingang van het daaropvolgende subsidietijdvak aanspraak maakt op huursubsidie.

Artikel 9

De eis dat een huurder, medebewoners en onderhuurders op een juiste wijze staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie is ontleend aan de bestaande Wet individuele huursubsidie. Deze eis is een voorwaarde voor het recht op huursubsidie. De tekst van deze bepalingen is vereenvoudigd, zonder verandering van inhoud, met dien verstande dat, door het gebruik van de woorden «doen inschrijven», de eis nu is toegeschreven naar een handeling van huurder, medebewoner en onderhuurder, ongeacht het gevolg dat de administratie aan die handeling heeft verbonden. Een huurder of medebewoner heeft zich doen inschrijven als hij zich, overeenkomstig de daartoe in de Wet gemeentelijke basisadministratie gestelde voorschriften, tot de gemeente heeft gewend om aangifte te doen van zijn woonadres. Als niet binnen vijf dagen na de peildatum aan de inschrijvingsvoorwaarde wordt voldaan, maar pas op een latere datum, wordt huursubsidie toegekend met ingang van de eerste kalendermaand die op deze inschrijving volgt. Vijf dagen is de uiterste inschrijvingstermijn die genoemd wordt in artikel 65 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, als de bewoner op de peildatum de woning betreft. Als peildatum blijft in dat geval gelden de datum zoals deze is vastgelegd in artikel 1, onder i. Als de huurder niet wist, en redelijkerwijs ook niet kon weten, dat de inschrijving niet in orde was, moet evenwel van deze verschuiving van de ingangsdatum van de huursubsidie worden afgezien. Dit zou zich bij voorbeeld voor kunnen doen als de huurder aannemelijk kan maken dat hij of een medebewoner wegens ziekte niet in staat is geweest de inschrijving tijdig te verzorgen. Ook is denkbaar dat een vroegere medebewoner is verhuisd

zonder deze adreswijziging aan de gemeente door te geven, terwijl de huurder hiervan geen enkel verwijt kan worden gemaakt.

Artikel 10

Dit artikel is gereserveerd ten behoeve van de verwerking in de Huursubsidiewet van de zogenoemde Koppelingswet (de Wet tot wijziging van de Vreemdelingenwet en enige andere wetten teneinde de aanspraak van vreemdelingen jegens bestuursorganen op verstrekkingen, voorzieningen, uitkeringen, ontheffingen en vergunningen te koppelen aan het rechtmatig verblijf van de vreemdeling in Nederland (Kamerstukken II 24 233)). Zodra de parlementaire behandeling van deze wet is afgerond, zal artikel 10 worden ingevuld.

Artikel 11

Anders dan onder de Wet individuele huursubsidie zal de huur van onzelfstandige woonruimte op basis van de nieuwe wet alleen maar voor huursubsidie in aanmerking komen in het geval van begeleid wonen of groepswonen door ouderen, indien de AWBZ in een dergelijk geval geen toepassing vindt.

Onder de Wet individuele huursubsidie bestaat er voor bewoners van onzelfstandige woonruimte alleen recht op subsidie indien de betreffende woonruimte gebouwd is met object-subsidies op basis van het Besluit woninggebonden subsidies. Deze bepaling komt te vervallen. In plaats daarvan zal er voor bewoners van onzelfstandige woonruimten alleen nog recht op subsidie bestaan als deze woonruimten onderdeel uitmaken van projecten van begeleid wonen en groepswonen voor ouderen.

Onder projecten voor begeleid wonen worden verstaan, projecten waarbij sprake is van een lichte vorm van begeleiding in het zelfstandig wonen. Het gaat dus in ieder geval niet om bewoners die intramuraal verblijven. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit het betalen van een bijdrage op basis van de Bijdrageregeling intramurale zorg AWBZ of op grond van het Bijdragebesluit bewoners van bejaardenoorden / hoofdstuk IV van de concept-Overgangswet verzorgingshuizen. Een en ander zal nader worden geregeld in een algemene maatregel van bestuur.

Voor bestaande gevallen waarin voor de huur van onzelfstandige woonruimte huursubsidie werd verleend, geldt een overgangstermijn van 3 jaar (zie artikel 52, tweede lid).

Expliciet is bepaald dat huursubsidie kan worden verstrekt voor een onvrije etage. Dergelijke woningen werden onder de Wet individuele huursubsidie geacht te vallen onder het begrip «zelfstandige woonruimte». Aangezien daarover twijfel zou kunnen ontstaan na het arrest van de Hoge Raad van 28 januari 1996, RvdW 1994 nr. 39C, is de regeling op dit punt geëxpliciteerd. Het betreft hier dus het vastleggen van bestaand beleid.

Eveneens vanwege het vastleggen van bestaand beleid is in het derde lid expliciet opgenomen dat geen huursubsidie wordt verstrekt voor de huur van een woonschip.

Artikel 12

Deze bepaling is inhoudelijk ontleend aan de thans geldende Wet individuele huursubsidie. Op alle inkomens- en huurniveaus kan de vraag over «passendheid» aan de orde komen. Het artikel is echter in het bijzonder van belang als huursubsidie wordt aangevraagd voor een woning met een rekenuur boven de aftoppingsgrens; in een dergelijk geval zouden de ook na subsidiëring resterende huurlasten een relatief groot deel van het inkomen van de huurder gaan uitmaken, wat in het algemeen minder wenselijk is. Onder de Wet individuele huursubsidie is

het vaste praktijk dat de gemeente advies uitbrengt over de passendheid van de woning in alle gevallen waar de inwilliging van een huursubsidie-aanvraag ertoe zou leiden dat huursubsidie f 300,- of meer per maand zou bedragen. In artikel 12, tweede lid, is in de nieuwe wet een basis neergelegd voor een ministeriële regeling, waarin vastgelegd wordt in welke gevallen de gemeenten in ieder geval uit eigen beweging een advies over de passendheid van de woning moeten uitbrengen. Het voornemen bestaat om bij die regeling het driehonderd-gulden-criterium te laten vervallen. In plaats daarvan zal in een op dit artikel gegronde ministeriële regeling worden vastgelegd dat de gemeente bij doorzending van een huursubsidie-aanvraag aan de minister van VROM in ieder geval een advies over de passendheid van de huisvesting zal moeten voegen als de aanvraag wordt gedaan voor een woning met een rekenuur boven de aftoppingsgrens.

In de praktijk op basis van de Wet individuele huursubsidie werd het advies van burgemeester en wethouders vrijwel altijd gevolgd. Deze praktijk is nu ook in de wet vastgelegd (derde lid). De kwaliteit van de adviezen is van groot belang voor de toepassing van deze wet. Verwezen wordt naar § 2.2 van het algemeen deel van de toelichting. Vandaar dat is bepaald dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld over de te volgen adviesprocedure. Daarbij zal uiteraard nauw worden aangesloten bij de Algemene wet bestuursrecht.

Een positief advies van burgemeester en wethouders zal steeds worden gevolgd. Dit uit oogpunt van rechtszekerheid van de betrokkene. Van een negatief advies kan in uitzonderlijke gevallen wel worden afgeweken; dan telt de toekenning niet mee voor de hoogte van een eventuele gemeentelijke bijdrage als bedoeld in artikel 38.

Artikel 13

Ook dit artikel is inhoudelijk ontleend aan de bestaande Wet individuele huursubsidie, maar de mogelijkheid om voor jongeren in bijzondere gevallen te kunnen afwijken van de maximale huurgrens (artikel 17, derde lid, van de huidige wet) is komen te vervallen. In de praktijk wordt deze afwijkmogelijkheid vooral toegepast bij gehandicapte jongeren; in de nieuwe wet is dit geregeld in artikel 13, tweede lid onder a. Verder is de hoge maximale huurgrens ook van toepassing verklaard op een persoon beneden de 23 jaar met een of meer inwonende kinderen; onder de huidige wet wordt in dergelijke gevallen meestal de hardheidsbepaling toegepast (artikel 25 van het wetsvoorstel), die eigenlijk is bedoeld voor gevallen van individuele hardheid.

Artikelen 14 en 15

Deze artikelen leiden ertoe dat huursubsidie alleen kan worden toegekend als de draagkracht van het huishouden van de huurder onvoldoende is om uit eigen middelen de huur te bekostigen. Zie voor een toelichting op de aanscherping van deze eis het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Zie verder de toelichting bij de artikelen 3 en 4.

Artikelen 16–21

In deze bepalingen is de nieuwe berekeningssystematiek vastgelegd die gehanteerd moet worden om de hoogte van de huursubsidie te bepalen. In paragraaf 2.1.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is reeds uitgebreid ingegaan op de verschillende onderdelen van deze berekeningssystematiek.

De hoogte van de huursubsidie zal afgelezen kunnen worden uit een berekeningsschema, dat elk jaar voor 1 mei door de minister van VROM

zal worden gepubliceerd. De artikelen 16 t/m 20 regelen de hoofdstructuur van dit schema en de bedragen zoals die vanaf 1 juli 1997 gelden. Die bedragen zullen in de jaren daarna ieder jaar worden aangepast overeenkomstig het aanpassingsmechanisme dat in artikel 26 is neergelegd.

De huursubsidie bestaat uit verschillende elementen. Uitgaande van de rekenhuur, vastgesteld overeenkomstig artikel 5, komt het deel van de rekenhuur tot aan de zogenaamde normhuur niet voor subsidie in aanmerking. Het bedrag van deze normhuur verschilt al naar gelang de draagkracht van de huurder en het type waartoe zijn huishouden behoort. Daartoe wordt in de wet (artikel 17) bepaald wat de normhuur is bij minimale draagkracht. In artikel 18 wordt de normhuur bepaald bij een niveau waarop meer draagkracht aanwezig is. Op basis van een lineair verband tussen de huurquoten (het aandeel van de rekenhuur in het rekeninkomen) die bij deze twee referentiepunten behoren zullen de normhuren kunnen worden bepaald die bij de tussenliggende inkomensklassen behoren (artikel 19). Verder worden in artikel 20 de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens bepaald. Het deel van de rekenhuur tussen de normhuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% gesubsidieerd (artikel 21, onder a), het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor 80% (artikel 21, onder b). Het deel van de rekenhuur tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens komt slechts voor subsidiëring in aanmerking als de huurder of een van de medebewoners 65 jaar of ouder is, en wel voor 50% (artikel 21, onder c). Bovenop het zo bepaalde huursubsidiebedrag kunnen nog toeslagen komen (artikel 21, onder d en e), te weten de kindertoeslag van onderdeel d, die in samenhang met een wijziging van de Algemene kinderbijslagwet met ingang van het subsidiejaar 1995-1996 is ingevoerd, en de koopkrachttoeslagen van onderdeel e, die voor het eerst in het jaar 1996 werden toegekend. Deze toeslagen worden uitsluitend toegekend indien het toe te kennen huursubsidiebedrag, berekend overeenkomstig de onderdelen a t/m c van artikel 21, eerste lid, meer dan nul gulden bedraagt.

Artikel 22

Deze bepaling is ontleend aan de Wet individuele huursubsidie en heeft tot doel de uitvoeringskosten te beperken in gevallen waar het belang van de huurder bij het verkrijgen van huursubsidie niet tegen die kosten opweegt.

Artikelen 23 en 24

Het recht op huursubsidie wordt vastgesteld aan de hand van de feiten en omstandigheden zoals die op de peildatum en in het peiljaar waren. Wijziging van die feiten daarna vormt alleen grond voor herziening in de gevallen die in de artikelen 23 en 24 zijn geregeld, d.w.z. verhuizing van de huurder en een tussentijdse wijziging van de huurprijs van f 50,- of meer. Een huurder die op de eerste van de maand verhuist, wordt geacht gedurende de hele maand zijn hoofdverblijf te hebben in de nieuwe woning.

Als de huurder verhuist, wordt het recht op huursubsidie m.b.t. de woning die hij verlaat beëindigd, tenzij de huur wordt voortgezet door een medebewoner. In het laatste geval wordt de huursubsidie ongewijzigd voortgezet, maar zij komt nu ten goede aan die medebewoner. De huidige Wet individuele huursubsidie (artikel 19) kent een identieke regeling.

Bij wijziging van de huurprijs met f 50,- of meer zal op aanvraag van de huurder de hoogte van de huursubsidie worden aangepast aan het nieuwe huurbedrag. Een dergelijke aanvraag zal wel moeten worden gedaan binnen drie maanden na de ingangsdatum van de verhoging. De aanpassing van de hoogte van de huursubsidie kan ook ambtshalve

plaatsvinden als de wijziging van de huurprijs aan de minister van VROM anders dan door mededeling van de kant van de huurder bekend is. Als meer dan drie maanden zijn verstreken na de ingangsdatum van de huurwijziging, zal alleen nog tot ambtshalve aanpassing van de rekenhuur worden overgegaan als daarvoor bijzondere redenen aanwezig zijn.

Bij wijziging van de huurprijs met f 50,- of meer kan zo nodig ook lopende het subsidiejaar alsnog huursubsidie worden aangevraagd, in gevallen waar dit voordien niet is gebeurd. De behoefte daartoe kan zich b.v. voordoen in een geval waarin een woning, met een rekenhuur beneden de toepasselijke normhuur, een huurprijsverhoging ondergaat in verband met woningverbetering, waardoor de huur alsnog boven de toepasselijke normhuur komt te liggen. In zodanig geval wordt bij de beoordeling van de aanvraag de eerste dag van de volle kalendermaand waarover de verhoogde huur is verschuldigd als peildatum aangehouden.

De mogelijkheid om in bepaalde gevallen tot herberekening van de hoogte van de huursubsidie over te kunnen gaan bij een wijziging van de huur van minder dan f 50,- is komen te vervallen, behalve als er sprake is van een huurwijziging die voortvloeit uit woningaanpassing in verband met een handicap van de huurder of van een medebewoner. Aan de aanvankelijke bepaling is geen behoefte meer; deze werd vooral gebruikt in het kader van de voorlopige en definitieve aanvangshuurvaststelling, zoals deze bij de vroegere wijze van objectsubsiëring gebruikelijk was.

Artikel 25

Dit artikel geeft de minister van VROM de bevoegdheid om, als de toepassing van de wettelijke bepalingen in een bepaald geval tot een bijzondere hardheid zouden leiden, in dat geval ten gunste van betrokkene af te wijken van enkele nader aangeduide bepalingen van de wet. Dit artikel leent zich dus niet voor toepassing op categorieën van personen en zal overigens ook terughoudend worden gehanteerd. Het betreft ten eerste de mogelijkheid om bij de toepassing van artikel 2 (vaststelling van de toepasselijke normen aan de hand van het type huishouden van de huurder) en van de artikelen 3 en 4 (vaststelling van het rekeninkomen en rekenvermogen met het oog op de toetsing aan de maximum-inkomens- en maximum-vermogensgrens) bepaalde medebewoners buiten beschouwing te laten. De wenselijkheid daartoe zal zich incidenteel kunnen voordoen, bij voorbeeld als een medebewoner zeer kort na de peildatum is overleden. Verder maakt het artikel het mogelijk om bij de berekening van het rekeninkomen en rekenvermogen bepaalde inkomsten of vermogensbestanddelen geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing te laten. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als de huurder of een medebewoner in het peiljaar eenmalige inkomsten hebben genoten, zoals een nabetaling, een eenmalige uitkering of een administratieve verrekening. Ten slotte biedt het artikel de mogelijkheid om de voor het recht op huursubsidie gestelde meerderjarigheidseis buiten beschouwing te laten. Dit kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als een minderjarige met kind het ouderlijk huis heeft verlaten en een zelfstandige huishouding voert.

In het tweede lid is voor alle duidelijkheid vastgelegd dat de gevolgen van het afschaffen van het schattingsinkomen niet kunnen worden opgevangen door toepassing van de hardheidsclausule. Het tweede lid is niet van toepassing op situaties waarin de huurder of een medebewoner in het peiljaar eenmalige inkomsten heeft genoten.

Artikel 26

Dit artikel regelt de mate waarin een aantal in de wet voorkomende bedragen ieder jaar per 1 juli moeten worden aangepast.

De huurbedragen die in de wet voorkomen zullen worden aangepast aan de verwachte gemiddelde huurprijsontwikkeling, met een correctie

voor zover aannames over de huurprijsontwikkeling in het voorgaande subsidiejaar onjuist zijn gebleken (eerste lid). Voor de normhuren die voor de minima gelden kan van deze maatstaf worden afgeweken, om de koopkracht op peil te houden (tweede lid).

De inkomens- en vermogensbedragen zullen worden aangepast aan de opgetreden ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (derde lid).

Ook verplicht het artikel ertoe om de -naar een belastbaar jaarbedrag over het peiljaar omgerekende- bedragen vast te stellen van de minimum-inkomensijkpunten die, krachtens artikel 17, aan de bijstands- en AOW-normen zijn gerelateerd (vierde lid). De maatstaf voor de jaarlijkse ontwikkeling van die normen is in de desbetreffende uitkeringswetten vastgelegd. De referentie-inkomensijkpunten volgen weer de aldus bepaalde ontwikkeling van de minimum-inkomensijkpunten (vijfde lid), met dien verstande dat hierop een correctie kan worden aangebracht (vijfde lid, laatste volzin).

De belastbare inkomens van huishoudens met een inkomen boven het minimum-inkomensijkpunt kennen soms een ontwikkeling die sterk afwijkt van die van het bijstandsinkomen. Hierdoor kunnen aanzienlijke netto huureffecten ontstaan, zowel positieve als negatieve. Als deze verandering van de positie van de belastbare bijstand ten opzichte van andere belastbare inkomens niet het gevolg is van een beleid gericht op het realiseren van koopkrachtverschillen, maar vooral voortvloeit uit een gewijzigde berekeningssystematiek voor de belastbare hoogte van de bijstand, dan moet het optreden van grote netto huureffecten als ongewenst worden gekwalificeerd. Zo is bij voorbeeld de belastbare hoogte van de bijstandsuitkering voor alleenstaanden in 1994 met circa 5% gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Deze stijging van het belastbare bedrag hield verband met wijzigingen in de systematiek van loonheffing over het bijstandsinkomen, en correspondeerde in het geheel niet met de stijging van de netto bijstandsuitkering voor alleenstaanden. Deze netto stijging bedroeg in dat jaar slechts 0,7%. De sterke stijging van de belastbare hoogte van de bijstand voor alleenstaanden was een van de oorzaken van de tabellenproblematiek zoals die zich in het subsidiejaar 1994-1995 heeft voorgedaan; toen moesten ter voorkoming van te grote subsidie-effecten gedurende het jaar nieuwe subsidietafellen worden ingevoerd. De laatste volzin van het vijfde lid moet een dergelijke situatie in de toekomst voorkomen. Deze correctiemogelijkheid is overigens niet bedoeld om bewust ingevoerde maatregelen, gericht op inkomensdifferentiatie, te verzachten. Zo zal b.v. een aanpassing van het arbeidskostenforfait voor werkenden niet kunnen leiden tot toepassing van de uitzonderingsregel. De koopkrachtgevolgen van een dergelijke maatregel zijn immers beoogd.

Het gaat dus om een bevoegdheid die slechts bij uitzondering zal worden toegepast.

Ieder jaar zal een berekeningsschema worden gepubliceerd, waarin de bedragen zullen zijn verwerkt die voor het nieuwe subsidiejaar gelden (zevende lid). Deze bedragen worden, al naar de grootte daarvan, naar boven afgerond op een veelvoud van 1 of 50 gulden. Bij de aanpassing van de bedragen voor de daarop volgende jaren wordt uitgegaan van de bedragen, voordat zij werden afgerond (zesde lid).

Voor een aantal van de bedragen die in de wet voorkomen (de bedragen van de inkomens- en vermogensvrijlating, de garage-af trek en maximum-servicekosten, de franchise voor 65-plussers boven het minimuminkomen alsmede de kinder- en koopkrachttoeslagen) bestaat niet het voornemen tot jaarlijkse aanpassing. Het is niet mogelijk om nu een maatstaf te geven voor eventuele aanpassingen van deze bedragen. Het is echter goed mogelijk dat op een gegeven moment toch de behoefte bestaat deze bedragen aan te passen. Omdat het erg omslachtig is om daarvoor de wet

te wijzigen, worden deze bedragen aangepast bij algemene maatregel van bestuur (achtste lid).

Artikel 27

De aanvraag voor huursubsidie moet worden ingediend bij de gemeente waarbinnen de woning ligt waarvoor de huursubsidie is aangevraagd. Het aanvraagformulier is verkrijgbaar bij de gemeente; als over eerdere perioden al huursubsidie was toegekend, zal dit vaak automatisch door de minister van VROM, al dan niet door tussenkomst van de verhuurder, aan de huurder worden toegezonden. Het formulier zal uiteraard volledig en naar waarheid moeten worden ingevuld.

Voor zover er sprake is van medebewoners, zal bij de aanvraag een verklaring van elke medebewoner moeten worden gevoegd, inhoudende dat de in de aanvraag vermelde, op hem betrekking hebbende, inkomens- en vermogensgegevens juist zijn, en dat hij ermee instemt dat over die gegevens met de aanvrager wordt gecorrespondeerd, zo er vragen omtrent de juistheid daarvan mochten bestaan, alsmede dat de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst op dat punt wordt opgeheven. Minderjarige kinderen worden hierbij uiteraard vertegenwoordigd door hun ouders. Bij algemene maatregel van bestuur kan voorts worden bepaald dat de huurder verplicht is in bepaalde gevallen aanvullende gegevens en bescheiden bij de aanvraag over te leggen. Zoals in de toelichting bij artikel 6 al is opgemerkt, zal van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om voor te schrijven dat in nader aangewezen gevallen bij de aanvraag ook een advies of verklaring van de (voorzitter van de) huurcommissie over de redelijk te achten huurprijs zal moeten worden overgelegd. Thans geldt een dergelijk voorschrift voor gevallen waarin huursubsidie wordt aangevraagd voor een woning die is gehuurd bij een particuliere verhuurder.

Artikelen 28 en 29

Burgemeester en wethouders voeren eerst een controle uit of de aanvraag volledig en juist is ingevuld, of de vereiste verklaringen, adviezen en andere bewijsstukken bij de aanvraag zijn gevoegd, en of de in de aanvraag voorkomende bewoningsgegevens corresponderen met die van de gemeentelijke basisadministratie. Over de omvang en wijze van deze controle kunnen zo nodig bij algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld. Als de aanvraag onvolledig is, wordt de huurder door de gemeente in de gelegenheid gesteld de aanvraag te completeren. Omdat deze gelegenheid al in deze fase van de aanvraagbehandeling wordt geboden, kan de corresponderende regeling, zoals vervat in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, buiten toepassing worden verklaard in de fase van afhandeling door de minister van VROM die op de fase van behandeling door de gemeente volgt. De aanvraag moet uiterlijk drie maanden nadat deze bij de gemeente werd ingediend, door deze gemeente ter afhandeling worden doorgezonden naar de minister van VROM; deze termijn begint te lopen op het moment dat de aanvraag en vereiste nadere gegevens volledig zijn verstrekt.

Artikel 30

De huursubsidie wordt uitbetaald aan de huurder, verhuurder of gemeente, al naar gelang de aanvrager dit bij zijn aanvraag heeft aangegeven en de vereiste instemming is verleend. In de meeste gevallen vindt in de praktijk uitbetaling aan de verhuurder plaats, die de huursubsidie, overeenkomstig een met de huurder gemaakte afspraak, in mindering brengt op de verschuldigde huurprijs. Dit is de zogenaamde «huurmatiging». De minister van VROM kan over de uitbetaling via

verhuurder of gemeente zo nodig nadere regels vaststellen. Als de uitbetaling plaatsvindt door tussenkomst van verhuurder of gemeente, ontvangen deze hiervoor een vergoeding overeenkomstig een tarief dat door de minister van VROM is vastgesteld.

Artikel 31

Overdracht van de bijdrage die in allerlei vormen kan geschieden, brengt administratief nogal wat rompslomp te weeg. Zij is ook in strijd met de gedachte die aan de huursubsidie ten grondslag ligt, namelijk dat de huurder die subsidie nodig heeft om te kunnen wonen. Dit geldt ook voor het beslag op de bijdrage. Om deze reden wordt een beslag op de bijdrage wettelijk uitgesloten.

Om elke twijfel uit te sluiten dat partijen geen beding in strijd met het eerste lid kunnen maken, wordt in het tweede lid bepaald dat een dergelijk beding nietig is.

Artikel 32

De gegevens waarop de toekenning van huursubsidie wordt gebaseerd zullen in eerste instantie de gegevens zijn zoals die door de huurder bij de indiening van de aanvraag zijn verstrekt. Het kan echter voorkomen dat achteraf blijkt dat die gegevens onjuist waren of aanvulling behoeven. De huurder en de medebewoners zijn verplicht deze nadere informatie uit eigen beweging onverwijld aan de minister van VROM te verstrekken, zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij de vaststelling of nadere vaststelling van het recht op huursubsidie. In de Wet individuele huursubsidie was deze regel beperkt tot de huurder. Met het oog op de verificatie van de verstrekte gegevens zijn huurder en medebewoners verder verplicht nadere informatie te verstrekken aan de gemeente of de minister van VROM, indien daarom wordt verzocht.

Artikel 33

De toetsing of aan de maximum-vermogensgrens wordt voldaan die in artikel 15 is neergelegd, zal in eerste instantie worden gebaseerd op de vermogensgegevens die bij de aanvraag zijn verstrekt. Verificatie zal achteraf plaatsvinden door de Belastingdienst. Niet alleen is daar de deskundigheid aanwezig met betrekking tot de toepassing van de Wet op de vermogensbelasting, maar ook zal hierdoor gebruik kunnen worden gemaakt van de vermogensgegevens, en indicaties met betrekking tot het vermogen zoals die in de belastingadministratie voorhanden zijn. Voor zover nodig, zal de Belastingdienst een nader onderzoek kunnen instellen. Met het oog op dit onderzoek zijn onder meer de informatieverplichtingen en, als pendant daarvan, de geheimhoudingsverplichting voor de Belastingdienst, zoals die ten behoeve van de belastingheffing zijn neergelegd in hoofdstuk VIII van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van overeenkomstige toepassing verklaard. De artikelen 63 en 65 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen zijn hierbij uitgezonderd; de vraag of er aanleiding is in het kader van de uitvoering van de Huursubsidiewet uit billijkheidsoverwegingen onderdelen van het vermogen buiten beschouwing te laten, wordt, na de vaststelling van het werkelijke rekenvermogen door de Belastingdienst, door de minister van VROM beoordeeld op basis van artikel 25 juncto artikel 35 van de Huursubsidiewet.

Als geconstateerd wordt dat het werkelijk vermogen afwijkt van het vermogen dat bij de aanvraag is opgegeven, zal door de Belastingdienst alleen actie behoeven te worden ondernomen, als dit ook tot gevolg zou hebben dat de vermogensgrens (artikel 15) zou worden overschreden. Is dit het geval, dan kan de vermogenscorrectie zowel de vermogens-

gegevens van de huurder, als die van één of meer medebewoners betreffen. De Belastingdienst zal zijn correspondentie over deze aangelegenheid tot de aanvrager richten, hetgeen overigens onverlet laat dat informatie kan worden ingewonnen bij de medebewoner met betrekking tot wiens vermogen onduidelijkheden bestaan. Dit nadere onderzoek wordt, in het aangegeven geval, afgerond met een tot de aanvrager/huurder gerichte beschikking, houdende de vaststelling van de hoogte van het rekenvermogen. Naar aanleiding van deze vermogensvaststelling zullen de aanvrager en degene wiens persoonlijk vermogen is gecorrigeerd zo nodig onderling overleg kunnen plegen. Als de huurder aan wie huursubsidie werd toegekend bezwaar heeft tegen het oordeel van de Belastingdienst over de vermogenshoogte, zal hij hiertegen bezwaar en beroep kunnen aantekenen. Op dit bezwaar en beroep zijn dezelfde regels van toepassing, als op bezwaar en beroep tegen een belastingaanslag.

Ook de minister van VROM zal van de Belastingdienst de mededeling ontvangen dat de betrokken vermogens zo hoog zijn vastgesteld, dat de geldende vermogensgrens wordt overschreden. Dit geeft de mogelijkheid om de betaling van de huursubsidie op te schorten (art. 34). Hiertoe zal alleen worden overgegaan in gevallen waar de overschrijding van de vermogensgrens overduidelijk is. In andere gevallen zal worden gewacht op bezwaar van de betrokken huurder tegen de vaststelling van het rekenvermogen, en op de uitkomst van de desbetreffende procedure. Zodra de vermogensvaststelling in rechte onaantastbaar is geworden, zal de Belastingdienst dit meedelen aan de minister van VROM, waarna deze zal kunnen bezien welke definitieve maatregelen over intrekking en terugvordering (artikel 35 e.v.) zullen moeten worden genomen.

Artikel 34

Uit de toekenning vloeit een verplichting tot uitbetaling voort. Maar de uitbetaling kan geheel of gedeeltelijk worden opgeschort als redelijkerwijs kan worden vermoed dat ten onrechte of te veel huursubsidie is toegekend. Hierdoor wordt voorkomen dat een hoger bedrag dan nodig zal moeten worden teruggevorderd of verrekend, ten gevolge van de tijd die nodig is om een beschikking tot intrekking of nadere vaststelling van de huursubsidie te nemen.

Artikel 35

De toekenning van huursubsidie kan altijd voor de toekomst worden herzien, als blijkt dat deze in afwijking van de wettelijke bepalingen heeft plaatsgevonden. Hiermee is gelijkgesteld het geval waarbij achteraf twijfel is gerezen of de toekenning niet in afwijking van de wet heeft plaatsgevonden, terwijl de huurder of medebewoners weigeren aan een onderzoek daarover mee te werken, zodat verificatie niet goed mogelijk is. Terugwerkende kracht -met een daaruit voortvloeiende terugbetalingsverplichting- kan alleen aan het herzieningsbesluit worden verbonden als de huurder of medebewoners onjuiste gegevens hebben verstrekt, weigeren nadere informatie te verstrekken, of als de huurder redelijkerwijs had kunnen weten dat de toekenning onjuist was. In die gevallen kan ten hoogste over het lopende subsidietijdvak en de 5 daaraan voorafgaande subsidietijdvakken worden teruggevorderd. Overigens kan nog wel herziening plaatsvinden als de bijdragen nog niet zijn uitbetaald. De ten onrechte uitbetaalde huursubsidie kan eventueel worden verrekend met het bedrag van de huursubsidie waarop de huurder aanspraak maakt over toekomstige huursubsidietijdvakken. Als de huursubsidie ten onrechte werd uitbetaald doordat bij de aanvraag onjuiste gegevens werden verstrekt, of doordat de inlichtingenverplichting van artikel 32 door huurder of medebewoner verwijtbaar niet werd nageleefd, kan het terug te vorderen of te verrekenen bedrag

worden verhoogd met een administratieve boete van 25% van het terug te vorderen of te verrekenen bedrag, met als maximum f 500,- per subsidietijdvak waarover ten onrechte huursubsidie werd genoten.

Artikel 36

Dit artikel is, met uitzondering van tekstuele wijzigingen van ondergeschikte aard, ongewijzigd overgenomen uit de Wet individuele huursubsidie.

Artikel 37

Het is in principe onwenselijk dat huurders een woning betrekken met een rekenhuur boven de aftoppingsgrens, omdat dit ertoe leidt dat de huurlasten relatief een groot gedeelte van het inkomen gaan uitmaken. Toch kunnen er specifieke situaties zijn waarin het aanbod op de (regionale) woningmarkt nog onvoldoende is om de huurders in de lagere inkomenscategorieën te huisvesten in goedkopere woningen. De inspanningen van de gemeenten en verhuurders moeten erop gericht zijn dit zo veel mogelijk te voorkomen. De artikelen 37–39 regelen een financiële prikkel om dit te bevorderen.

Uitgangspunt is dat de gemeenten, samen met de verhuurders, erop toezien dat in beginsel geen woningen met een rekenhuur boven de aftoppingsgrens worden toegewezen aan huursubsidie-gerechtigden. De wet (artikel 37, eerste lid) stelt op dit punt als norm dat het aantal gevallen waarin in een subsidiejaar een nieuwe woning met een huur boven de aftoppingsgrens wordt betrokken, niet meer mag bedragen dan 4% van het totaal aantal gevallen waarin in dat subsidiejaar met huursubsidie een nieuwe woning wordt betrokken. Verhuizing naar een nieuwe woning binnen deze categorie mag niet binnen een periode van 6 maanden voorafgaand aan de subsidie-aanvraag hebben plaatsgevonden. De maximering is gebaseerd op de resultaten van een analyse, die door een interdepartementale werkgroep is gemaakt. Uit deze analyse komt naar voren dat – landelijk en regionaal gezien – in principe de gehele doelgroep van deze wet kan worden gehuisvest in woningen met een rekenhuur beneden de aftoppingsgrens. Daarbij is er rekening mee gehouden dat circa 40% van het desbetreffende woningbestand bezet wordt door personen die, in verband met hun draagkracht, eigenlijk een duurdere woning zouden kunnen bewonen. Dit laatste is acceptabel, vanuit de doelstelling van een geméleerde opbouw van wijken. De analyse geeft verder aan dat alleen voor ouderenhuisvesting een uitzondering nodig kan zijn. De 4% is gebaseerd op een analyse van de huidige instroom van huishoudens van 65 jaar en ouder boven de gewijzigde aftoppingsgrenzen. Momenteel ligt deze instroom iets lager dan 4%. Er wordt van uitgegaan dat gemeenten en verhuurders de in artikel 37 geboden ruimte van 4% vooral zullen benutten ten behoeve van deze ouderen. In specifieke gevallen kan het daarnaast incidenteel noodzakelijk zijn om voor lichamelijk gehandicapten en grote gezinnen een woning met een rekenhuur boven de aftoppingsgrens toe te wijzen. Zie hiervoor paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Het feit dat aan de gemeenten een zekere ruimte wordt geboden om huurders uit de doelgroep te huisvesten in woningen boven de aftoppingsgrens, laat onverlet dat – juist in deze gevallen – erop zal moeten worden toegezien of de woning, gelet op de draagkracht en vooruitzichten van het huishouden, als passend kan worden beschouwd. Zoals in de toelichting bij artikel 12 al is opgemerkt, zullen krachtens dat artikel de gemeenten worden verplicht bij een huursubsidie-aanvraag voor een woning met een huur boven de aftoppingsgrens altijd een advies te voegen over de passendheid van de woning.

Door een consequente en strikte hantering van deze adviserings-

bevoegdheid, in combinatie met overleg met de verhuurders in de desbetreffende gemeente over woningbehoefte en toewijzingsbeleid, zullen de gemeenten er voor kunnen zorgen dat de wettelijke norm niet wordt overschreden (artikel 37).

Artikel 38

Als in een gemeente over een bepaald subsidiejaar de wettelijke norm wordt overschreden (artikel 37), is die gemeente een financiële bijdrage aan het Rijk verschuldigd, gelijk aan het aantal malen dat in het desbetreffende subsidiejaar boven deze norm huursubsidie is toegekend, vermenigvuldigd met een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen tarief. Het aantal wordt verminderd met het aantal gevallen waarin de Minister van het fatteringsadvies van de gemeente is afgeweken. Het is immers mogelijk dat een gemeente op basis van artikel 12 heeft geadviseerd geen huursubsidie toe te kennen aangezien passende woonruimte beschikbaar was, terwijl in afwijking van dat advies toch subsidie is toegekend. Zo is voorkomen dat de gemeente zou kunnen worden afgerekend op een toekenning die in afwijking van haar advies is gedaan. Bepalend is het aantal gevallen dat op 1 januari na afloop van het subsidiejaar bekend is. Deze gemeentelijke bijdrage aan de financiering van de kosten uit hoofde van de Huursubsidiewet zal naar zijn aard slechts een beperkte zijn, omdat het een gemeentelijke bijdrage betreft over één subsidiejaar, terwijl de kosten uit hoofde van de Huursubsidiewet, die voortvloeien uit huisvesting van een doelgroep huishouden in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens, zich in de regel over een reeks van jaren zal voortzetten. Als financiële impuls voor de gemeente voor een terughoudend beleid ten aanzien van huisvesting boven de aftoppingsgrens wordt dit evenwel voldoende geacht, ook omdat rekening wordt gehouden met de mogelijkheid tot verhoging van het tarief, als daarvoor in de toekomst aanleiding mocht blijken. Een en ander zal nadere regeling vinden in een algemene maatregel van bestuur. In artikel 38, vierde lid, is een hardheidsclausule opgenomen, waarop gemeenten achteraf in een zeer beperkt aantal gevallen een beroep kunnen doen om de verschuldigde financiële bijdrage niet te hoeven betalen.

Artikel 39

Het is gewenst om de bevoegdheid een beschikking af te geven over het verschuldigd zijn van een financiële bijdrage en de hoogte daarvan in de tijd te beperken. Met de termijn van vijf jaar na afloop van het subsidiejaar is aangesloten bij de termijn die geldt in artikel 35 (herziening). Een subsidietijdvak kan na het verlopen van die termijn in beginsel worden afgesloten.

Artikel 40

Voor de beheersing van de uitgaven die uit de uitvoering van deze wet voortvloeien, kan niet worden volstaan met een normering voor het gebied boven de aftoppingsgrenzen. Deze beheersing dient zich uit te strekken tot het gehele gebied van huursubsidieverlening. Het is niet mogelijk om het totale aantal huursubsidie-ontvangers te normeren. De ontwikkeling van die aantallen is te zeer afhankelijk van autonome demografische en sociaal-economische factoren. Maar de ontwikkeling van de gemiddelde huursubsidie is wel beïnvloedbaar. Deze wordt in sterke mate beïnvloed door het woningtoewijzingsbeleid en het huurbeleid van de lokale partijen. Het ligt voor de hand de normering die gericht is op het beheersen van de uitgaven daarbij te laten aangrijpen. De

artikelen 40 tot en met 44 bevatten daarom een aantal normen en financiële prikkels, gericht op gemeenten en (grotere) verhuurders.

Ieder jaar, voor 1 mei, zal door de minister van VROM een indicatieve huursubsidie-uitgavennorm worden vastgesteld voor het komende subsidiejaar (artikel 40). Uiterlijk 1 januari van het subsidiejaar maakt de Minister de definitieve norm bekend. Deze norm geeft aan welke uitgavenstijging of daling van het totaal van de huursubsidie-uitgaven, gecorrigeerd naar aantallen huursubsidie-ontvangers, voor dat jaar als doelstelling geldt. Deze norm zal gerelateerd zijn aan de gemiddelde huursubsidie-bijdrage per huurder over het voorafgaande huursubsidiejaar (van welk jaar de gerealiseerde cijfers bekend zijn). Zij zal worden uitgedrukt in een percentage waarmee die gemiddelde bijdrage mag stijgen of moet dalen. Dit percentage zal worden ontleend aan de ramingen van de uitgaven huursubsidie, zoals die ieder jaar in de Rijksbegroting zijn opgenomen. Deze ramingen komen tot stand door analyse van een groot aantal factoren. De meest belangrijke daarvan zijn: de gerealiseerde inkomensontwikkeling in het jaar voorafgaand aan het subsidiejaar, de verwachte huurontwikkeling, de demografische ontwikkeling (leeftijdssamenstelling en verwachte migratie). De afrekening zal over het laatst afgelopen subsidiejaar plaatsvinden.

Bij gemeenten en (grotere) verhuurders wordt de verantwoordelijkheid gelegd tot handhaving van deze norm. Bij overschrijding van de norm worden de kosten van die overschrijding gelegd bij de verhuurders die ten aanzien van de bij hen in beheer zijnde woningen de norm onvoldoende hebben gehandhaafd. De beoordeling van een en ander geschiedt in twee fasen, zoals nader geregeld in de artikelen 41 en 42.

Artikel 41

Dit artikel bevat een inspanningsverplichting voor de gemeenten en verhuurders om de ontwikkeling van huursubsidie-uitgaven voor de in de gemeente woonachtige huurders de landelijke norm niet te laten overschrijden (artikel 40). Deze inspanningsverplichting laat onverlet, dat tussen verhuurders verschillen kunnen optreden. Gemeente en verhuurders kunnen ook onderling afspraken maken over een verschil in bijdrage-ontwikkeling, bij voorbeeld rekeninghoudend met verschillen in het woningbestand tussen verhuurders. Voorwaarde is wel, dat de gemeentelijke uitgavenontwikkeling in zijn geheel niet uitstijgt boven de norm (vastgesteld in artikel 40). De gegevens die nodig zijn voor het maken van deze afspraken, en voor de beoordeling van de effecten die hieruit voortvloeien, kunnen zo nodig door de gemeente worden opgevraagd op basis van artikel 45. Overschrijding van de norm heeft een signaleringsfunctie. Als de gemeentelijke ontwikkeling de landelijk vastgestelde norm niet overschrijdt, wordt er geen verder onderzoek ingesteld. Een overschrijding heeft tot gevolg dat het departement van VROM een nader onderzoek zal instellen, bij welke verhuurders die overschrijding zich in het bijzonder heeft voorgedaan.

Artikel 42

Bij overschrijding van de norm (vastgesteld in artikel 40) in een gemeente, zal nader worden onderzocht bij welke verhuurders in die gemeente de overschrijding zich in het bijzonder heeft voorgedaan. Bij dit onderzoek worden alleen de grotere verhuurders betrokken, d.w.z. de verhuurders die op de eerste dag van het subsidiejaar waarop het onderzoek betrekking heeft 25 of meer woningen in de desbetreffende gemeente beheerden waarvoor in de loop van dat subsidiejaar huursubsidie werd toegekend. In paragraaf 2.2 is hierop, ook ten aanzien van kleine verhuurders, ingegaan. Bij elk van de grotere verhuurders zal worden onderzocht of de huursubsidie-uitgaven met betrekking tot de

woningen, die bij die verhuurder in beheer zijn, de vastgestelde norm hebben overschreden. Hierbij zal altijd getoetst worden aan de wettelijke norm.

Artikel 43

Als een verhuurder voor de woningen die hij in beheer heeft, de vastgestelde norm heeft overschreden, zullen de kosten die uit die overschrijding voortvloeien bij hem in rekening worden gebracht (uiteraard alleen als er ook over de gehele gemeente bezien sprake is van normoverschrijding). Uitzondering hierop zal alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk zijn, die nader geregeld zullen worden bij algemene maatregel van bestuur. Bepalend is het aantal gevallen dat op 1 januari na afloop van het subsidiejaar bekend is.

Artikel 44

Het is gewenst om de bevoegdheid een beschikking af te geven over het verschuldigd zijn van een financiële bijdrage en de hoogte daarvan in de tijd te beperken. Met de termijn van vijf jaar na afloop van het subsidiejaar is aangesloten bij de termijn die geldt in artikel 35 (herziening) en in artikel 39. Een subsidietijdvak kan na het verlopen van die termijn in beginsel worden afgesloten.

Artikel 45

Krachtens dit artikel zal bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald welke personen en instanties verplicht zullen zijn aan de gemeente of de minister van VROM de gegevens te verstrekken die nodig zijn voor de uitvoering van de wet. Hierbij moet in het bijzonder gedacht worden aan de gegevens, die nodig zijn voor de verificatie van de gegevens die bij de aanvraag zijn verstrekt, maar ook aan de gegevens die nodig zijn om te kunnen beoordelen of sprake is van overschrijding van de normen (artikel 37 en 40) ter beheersing van huurlasten en huursubsidie-uitgaven. Ook kan de wijze van die gegevensverstrekking nader worden geregeld. Het betreft hier o.m. de instanties die de sociale verzekeringswetten uitvoeren (bedrijfsverenigingen en daarmee verbonden uitvoeringsinstellingen, en de Sociale Verzekeringsbank), de Informatie Beheer Groep, bedoeld in de Wet op de Studiefinanciering, de krachtens artikel 70 Woningwet toegelaten instellingen en de verhuurders, bedoeld in de artikelen 30, derde en vierde lid, en 42. Wat betreft de aan te wijzen personen moet in het bijzonder worden gedacht aan werkgevers.

Artikel 46

De voortschrijdende automatisering van de overheidsadministratie zou aanleiding kunnen vormen om in bepaalde gevallen de voorkeur te geven aan gegevensverstrekking in digitale vorm.

Artikel 47

Voor het toetsen van het inkomen en vermogen van de aanvragen van huursubsidie en de medebewoners wordt gebruik gemaakt van de diensten van de Belastingdienst. Deze dienst maakt voor een correcte controle van de door de huurders ingevulde gegevens gebruik van sofinummers. Om te voorkomen dat verkeerde inkomens of vermogens gecontroleerd worden wordt het sofinummer van de aanvragers vastgelegd in de huursubsidieadministratie bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Artikel 48

Op het gebied van de volkshuisvesting dat voortdurend in beweging is, zullen zich steeds vanuit de praktijk nieuwe initiatieven voordoen. Soms gaat het daarbij om ideeën die binnen de kaders van de wet niet of slechts zeer moeizaam uitvoerbaar zijn. De mogelijkheid kan zich voordoen dat het ministerie van VROM experimenten wil ondersteunen om proefondervindelijk te toetsen of dit soort initiatieven op grotere schaal navolging verdienen.

Om experimenten te stimuleren is in 1988 de Stichting Experimenten Volkshuisvesting in het leven geroepen. Deze stichting zal inzake bedoelde experimenten steeds geconsulteerd worden.

Op grond van dit artikel kan omwille van een experiment voor een daarbij bepaalde tijdsduur van een aantal artikelen van de wet worden afgeweken.

Artikel 49

Doel van dit artikel is om de Kamer jaarlijks te informeren over aantallen toekenningen, uitgesplitst naar categorieën van huurders en over andere meer algemene aspecten van uitvoering van deze wet.

Artikelen 51 tot en met 54

Het verwerken van de voorgestelde beleidswijzigingen in de Wet individuele huursubsidie zou ertoe hebben geleid dat de toch al gecompliceerde tekst van deze wet nog ingewikkelder zou worden. Om deze reden is er voor gekozen een integraal nieuwe wettekst te ontwerpen en de Wet individuele huursubsidie in te trekken.

Over de reeds verstreken tijdvakken waarbij deze wet van toepassing was, blijft zij van kracht. De mogelijkheid is in het vierde lid van artikel 52 opgenomen om huursubsidie verstrekt op basis van de Wet individuele huursubsidie te verrekenen met de te verstrekken huursubsidie op basis van de nieuwe wet.

Voor bewoners van onzelfstandige wooneenheden die onder de Wet individuele huursubsidie huursubsidie ontvingen is in artikel 52, tweede lid, een overgangsregeling opgenomen van 3 jaar. De beperking tot 3 jaar vloeit voort uit de gedachte dat het merendeel van deze huurders studenten zijn die veelal tijdelijk een dergelijke pand bewonen.

In artikel 52, derde lid, wordt het overgangsrecht gehandhaafd zoals dit was opgenomen in artikel 41 van de Wet individuele huursubsidie, en in artikel II van de Wet van 9 juni 1994, Stb. 439. Dit betekent dat, op de wijze zoals in de genoemde artikelen is omschreven, afgeweken kan worden van de maximale huurgrenzen (artikel 13), in gevallen waarin nu wordt afgeweken van de in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie neergelegde maximale huurgrenzen. Het betreft woningen die sinds 30 juni 1984, respectievelijk 30 juni 1994, onafgebroken worden bewoond door de huurder, die daarvoor huursubsidie ontvangt.

In het wetsontwerp zijn de bedragen en grenzen opgenomen, zoals zij dienen te gelden indien de wet in werking treedt op 1 juli 1997. Deze dienen conform artikel 53, eerste lid geactualiseerd te worden indien de wet op een latere datum inwerking zou treden.

Aangezien de nieuwe wet grote wijzigingen ten opzichte van de Wet individuele huursubsidie met zich mee brengt, is gekozen voor een nieuwe naamgeving (artikel 54).

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

WET IHS	HUURSUBSIDIEWET (97)
art. 1, lid 1, onder a Onze Minister	art. 1, onder h
art. 1, lid 1, onder b huurder	art. 1, onder c
art. 1, lid 1, onder c huurprijs	art. 1, onder d en art. 5
art. 1, lid 1, onder d en	art. 1, onder k, en
art. 1, lid 8 belastbaar inkomen	art. 3, lid 3
art. 1, lid 1, onder e belastb. bijstandsnorm	art. 17, lid 1, onder a en b
art. 1, leden 2 en 3 onzelfst. wooneenheid	art. 11, lid 1, onder b
art. 1, lid 4 woonwagen + standplaats	art. 5, lid 1, onder d
art. 1, lid 5 definitie woonwagen	art. 1, onder n
art. 1, leden 6 en 7 eisen aan:	art. 11 lid 4
– huurder v. woonwagen	(bewoningsvergunning vervallen)
– woonwagen + standplaats	
art. 2, lid 1 recht op IHS	art. 7, lid 1
art. 2, lid 2 aanwijzing onzelfst. wooneenheden	vervallen (11, lid 1, onder b, en lid 2)
art. 2, lid 3, onder a	vervallen
art. 2, lid 3, onder b passendheidstoets	art. 12
art. 2, lid 4 geen IHS, indien vermogensbelastingplichtig	art. 15, maximum vermogensgrenzen
art. 2, lid 5 subsidietijdvak + 1 juli-datum	
	art. 1, onder m (subsidietijdvak) en onder i (peildatum)
art. 3 leeftijd 18 jaar, meerderjarigheidseis	art. 8 meerderjarigheidseis
art. 3a inschrijving GBA	art. 9
art. 4 bewoningssituaties	art. 2
lid 1 meerpersoonshuishouden (mph) (tabel I en IA	onder a eph
lid 2 eenpersoonshuishouden (eph) (tabel II en IIA}	onder b mph
	onder c eenpersoonsouderenuishouden (epoh)
	onder d meerpersoonsouderenuishouden (mpoh)
art. 4a, lid 1 kindertoeslagen/lid 2 kindertabellen	art. 21, lid 1, onder d
art. 5, lid 1 duurzaam samenwonen (1 jaar eis) en de leden 2 en 3 woningzoekendenregister	vervallen
art. 6 huursubsidietabellen	
art. 7, lid 1, onder a minimum normhuur	vervallen
	art. 17, lid 1 minimum inkomensijkpunt + lid 2 normhuur
art. 7, lid 1, onder b modale normhuur	art. 18, lid 1 referentie inkomensijkpunt + lid 2 normhuur
art 7 → tabel I mph	art. 17/18 lid 1, onder b
art 7a → tabel IA mpoh	art. 17/18 lid 1, onder d
art 8 → tabel II eph	art. 17/18 lid 1, onder a
art 8a → tabel IIA epoh	art. 17/18 lid 1, onder c
art. 7, lid 1, onder c en artikel 7 lid 3	
art. 20 en art. 21, onder a,b en c	
kwaliteitskorting en aftopping	
art. 7, lid 2 onder a en b	art. 16 en art. 19
inkomensklassen en bijbehorende normhuren	
art. 7, lid 2, onder c minimum subsidiebedrag	art. 22
art. 9 X vervallen	X
art. 10, lid 1, aanhef basisjaar en gezamenlijk inkomen	art. 1, onder j. peiljaar en art. 3, lid 1 reken-inkomen
art. 10, lid 1, onder a t/m d correctiefactoren	vervallen
art. 10, lid 2, onder a (twee partners)	vervallen
art. 10, lid 2,	
onder b negatief inkomen	art. 3, lid 2, onder a
onder c franchise f 9000,-	art. 3, lid 2, onder b
art. 10, lid 3 t/m 5 schattingsinkomen	vervallen
art. 10a buitenlands inkomen	art. 3, lid 4
art. 11 maximum inkomensgrenzen	art. 14, lid 1
art. 12, lid 1 advies huurcommissie	
onder 1°	art. 6, lid 1 + 2
onder 2° en 3°	vervallen
art. 13 en 15 gezamenlijke huur/bewoning	art. 1, onder f. Feitelijk vervallen
art. 14 onderhuur	art. 1, onder g en art. 5, lid 4
art. 16 maximum huurgrenzen	art. 13,
	onder a max. huurgrens (zie toevoeging uitz. jongeren < 23 met kinderen)
	onder b max. huurgrens voor jongeren

WET IHS	HUURSUBSIDIEWET (97)
art. 17 huurgrensoverschrijding	art. 13 lid 2 (aanwijzingsmogelijkheid van (groepen van) woningen voor jongeren is vervallen)
art. 18 en art. 19 verhuizing of overlijden huurder	art. 23, leden 1 en 2
art. 20, lid 1 resterend subsidietijdvak	art. 1, onder m, 2°
art. 20, leden 2, 3 en 4 peildatum	art. 1, onder i i.r.m. art. 1, onder m
art. 21, lid 1, onder a en b	art. 24 lid 1, (wijziging >= f 50,- per mnd. m)
wijziging huurprijs >= f 600,- per jr. mnd.)	onder a (herberekening huursubsidie) onder b (alsnog huursubsidie verstrekken op aanvraag)
art. 21, lid 2	art. 24, lid 2, lager bedrag dan f 50,-
wijziging lager bedrag dan f 600,- per jr. per mnd. mogelijk bij wijziging huurprijs (zie ook oud artikel 27 lid 3)	vanwege woningaanpassing voor een gehandicapte vervallen
art. 21, lid 3 wooneenheden	art. 35, leden 1/2/3
art. 22 herziening/terugvordering	art. 35, lid 3
art. 23 verrekenen	art. 36, invordering
art. 23a, invordering	art. 25
art. 24 hardheidsclausule	art. 26
art. 25 jaarlijkse aanpassingen, inclusief indexering, kwaliteitskorting en normhuurcompensatie	
art. 26, indienen aanvraag	art. 27, lid 1
art. 27, leden 1 en 2	art. 27, lid 4
indiening bij gemeente/indieningstermijn 3 mnd.	
art. 27, lid 3 aanvraag bij verhuizing/wijziging huurprijs	art. 27, lid 4 en art. 24, lid 3
art. 27, lid 4 verlenging indieningstermijn	vervallen
art. 27, lid 5 termijn 3 mnd. doorzending aan Min.	art. 28, lid 3
art. 27, leden 6 en 7 controle op gegevens	art. 28, lid 1
art. 27, lid 8 amvb met regels voor bewoningscontrole	art. 28, lid 1 (laatste zin)
art. 27a, lid 1 amvb brengplicht huurgegevens	art. 27, lid 3
art. 27a, leden 2 en 3 taken opgedragen aan overheidsorganen en regels voor de wijze van uitvoering van die taken	vervallen
art. 27b, lid 1 gelegenheid tot aanvulling aanvraag binnen 4 weken	art. 28, lid 2
art. 27b, lid 2 mededeling dat aanvraag niet volledig is	vervallen
art. 27b, leden 3, 4 en 5 niet behandelen aanvraag	art. 29, lid 1
art. 28, leden 1, 2 en 3 verstrekking bijdrage	vervallen
art. 28, lid 4 beslissing VROM binnen 15 mnd.	art. 29, lid 2
art. 29, lid 1 info-plicht huurder c.a.	art. 32
art. 29, lid 2 opschorting uitbetaling	art. 34
art. 29, lid 3 amvb openbare lichamen	art. 45
art. 29a administratieve boete	art. 35, lid 4
art. 30 uitbetaling op eigen rekening	art. 30, leden 1 en 2
art. 31 en art. 32 huurmatiging door verhuurder / gemeentelijke bevoorschotting	art. 30, lid 3 (incl. verwijzing naar Min. regeling)
art. 31, lid 3 kostenvergoeding	art. 30, lid 4
art. 33, leden 1 en 3, huursubsidie niet vatbaar voor vervreemding etc.	art. 31
art. 33, lid 2	vervallen
art. 34 regels administratie terzake de uitvoering van de Wet IHS	vervallen
art. 35 aanwijzingen aan gemeenten terzake de uitvoering van de Wet IHS	vervallen
art. 36 gegevensverstrekking door B&W	art. 46
art. 37 jaarverslag Staten Generaal	art. 49
art. 38, amvb inzake nadere regelen	vervallen

WET IHS	HUURSUBSIDIEWET (97)
art. 41, overgangsrecht	art. 52 overgangsrecht, waaronder in
art. 39 t/m 40) art. 42 t/m 47) vervallen art. 48, lid 1 citeertitel art. 48, lid 2 inwerkingtreding	<p>lid 2 huurders in aangewezen onzelfstandige wooneenheden die o.v.v. de «oude» wet huursubsidie hebben ontvangen in de maand juni vlak vóór inwerkingtreding van de «nieuwe» wet hebben nog drie jaar recht op subsidie.</p> <p>lid 3 gevallen waarin dit ook onder de Wet IHS op grond van overgangsrecht mogelijk was x</p> <p>art. 54 art. 51 + 53 nieuw</p> <ul style="list-style-type: none"> – art. 1 sub a, b, e, k, l, definities – art. 4, art. 27, lid 2 en art. 33 zijn nieuw i.v.m. de vermogenstoets. – art. 7 lid 2 één huurder aanvrager – art. 7 lid 3 Titel 4.2 Awb over «Subsidies» is n.v.t. – art. 11 lid 3 geen huursubsidie bij woonschepen – art. 21 lid 1 sub e koopkrachttoeslag – art. 37 t/m 44 zijn nieuw i.v.m. prestatienormering – art. 47 het gebruik v/h soft-nummer is expliciet geregeld – art. 48 experimenteerartikel – art. 50 wijziging andere wetten