

Vergaderjaar 2003–2004

**29 463**

## **Wijziging van de Huursubsidiewet (verhoging van het gedeelte van de rekenuur dat voor rekening van de huurder blijft)**

**Nr. 5**

### **NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 26 maart 2004

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I worden, onder lettering van onderdeel A als onderdeel AB, voor dat onderdeel twee onderdelen ingevoegd, luidende:

A

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, eerste volzin, wordt na «nadat» ingevoegd: , op verzoek van Onze Minister,.

2. Het vierde lid komt te luiden:

4. Als de huurder een deel van de woning heeft verhuurd, geldt als rekenuur het bedrag, berekend overeenkomstig de voorgaande leden, verminderd met 25 procent van dat bedrag.

AA

Na artikel 7 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 7a**

In afwijking van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de huurder gehoord op zijn verzoek.

B

In artikel I worden na onderdeel C twee onderdelen ingevoegd, luidende:

CA

In artikel 24, eerste lid, aanhef, wordt «de kantonrechter» vervangen door: de rechter.

CB

Artikel 26b, derde lid, aanhef, komt te luiden: De artikelen 7, tweede en derde lid, 7a tot en met 11, en 13 tot en met 22 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:.

C

In artikel I worden na onderdeel D zeven onderdelen ingevoegd, luidende:

DA

Artikel 29 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «geeft Onze Minister de aanvrager ten minste vier weken de gelegenheid de aanvraag aan te vullen» vervangen door: geeft Onze Minister de huurder de gelegenheid de aanvraag binnen vier weken aan te vullen.

2. Onder vernummering van het vierde lid tot vijfde lid wordt na het derde lid een lid ingevoegd, luidende:

4. Indien de huurder niet heeft voldaan aan het tweede lid, beslist Onze Minister binnen acht weken na het verstrijken van de in dat lid genoemde termijn.

DB

Onder plaatsing van de aanduiding «1.» voor de tekst van artikel 30 worden aan dat artikel twee leden toegevoegd, luidende:

2. Artikel 29, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. Indien de huurder de gegevens, bedoeld in het eerste lid, volledig indient voordat Onze Minister toepassing heeft gegeven aan artikel 29, vierde lid, blijft dat lid buiten toepassing.

DC

In artikel 30a, eerste lid, onder a, wordt «de artikelen 5, tweede lid, 12, tweede lid, en 30b» vervangen door: de artikelen 12, tweede lid, en 30b.

DD

In artikel 30c, tweede lid, wordt «uitsluitend» vervangen door: behoudens het bepaalde in artikel 48c, uitsluitend.

DE

In artikel 30d wordt «de artikelen 28 tot en met 30c» vervangen door: de artikelen 7a en 28 tot en met 30c.

DF

Artikel 48a, eerste lid, onderdeel c, komt te luiden:

c. de toepassing van de artikelen 7a, 12, tweede lid, en 38.

DG

In artikel 48c wordt «uitsluitend» vervangen door: behoudens het bepaalde in artikel 30c, tweede lid, uitsluitend.

D

Onder vernummering van artikel II tot artikel III wordt na artikel I een artikel ingevoegd, luidende:

## **ARTIKEL II**

Artikel 6, onderdeel b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte komt te luiden:

b. in de gevallen van een verzoek van Onze Minister als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Huursubsidiewet binnen zes weken een verklaring te verstrekken omtrent de redelijkheid van de huurprijs en de juistheid van andere gegevens betreffende de woonruimte waarvoor een aanvraag om huursubsidie is ingediend, een en ander voorzover van belang voor de toepassing van genoemde wet.

### **Toelichting**

*A (onderdeel A, onder 1), C (onderdeel DC) en D (artikel II)*

Indien een huurder een aanvraag om toekenning van huursubsidie indient, wendt het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: het Ministerie van VROM) zich tot de voorzitter van de huurcommissie om een verklaring te krijgen over de redelijkheid van de huurprijs, de zogenoemde «haalplicht». Deze haalplichtprocedure geldt indien sprake is van een huurder die een zelfstandige woonruimte bij een particuliere verhuurder of een onzelfstandige woonruimte in het kader van de zogenoemde «begeleid wonen-projecten» huurt. Deze procedure wordt momenteel ongeveer 25 000 keer per jaar uitgevoerd, hetgeen een aanzienlijke werklast voor de voorzitters en het secretariaat van de huurcommissies inhoudt.

De huidige werkwijze hangt samen met de systematiek in de Huursubsidiewet. De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: de Minister van VROM) mag alleen van een lagere huur uitgaan na het verkrijgen van een verklaring van de voorzitter van de huurcommissie. Er vindt een controle plaats van alle hierboven beschreven gevallen. De noodzaak voor een integrale controle ontbreekt echter. Het door de Minister van VROM opvragen van een verklaring van de voorzitter van de huurcommissie betreffende de redelijk te achten huurprijs, is immers bedoeld als een toets op oneigenlijk gebruik, hetgeen doelmatiger kan worden uitgevoerd door middel van steekproefcontroles.

Voorgesteld wordt af te zien van de huidige integrale controle en aan te sluiten bij de onderzoeksmethodiek in het kader van misbruik en oneigenlijk gebruik van huursubsidie. Door gebruik te maken van risicoprofielen wordt misbruik en oneigenlijk gebruik doelmatiger tegengegaan. De Minister van VROM beslist over het wel of niet opvragen van een verklaring van de voorzitter van de huurcommissie, hetgeen tot uitdrukking wordt gebracht door de zinsnede «op verzoek van Onze Minister» (het voorgestelde artikel 5, tweede lid, eerste volzin, van de Huursubsidiewet). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid meer gerichte controles uit te voeren. Er wordt gedacht aan het volledig controleren van gevallen waarin er een aanwijzing is (op basis van ervaringsgegevens met haalplichtzaken) dat relatief vaak onredelijke huurprijzen voorkomen. In andere gevallen kan op basis van een steekproef worden gecontroleerd.

Met de hier beschreven onderzoeksmethode zal naar verwachting meer dan 95% van de te hoge huurprijzen kunnen worden opgespoord. De onderzoeksmethode leidt tot een besparing op de uitvoeringskosten, terwijl de betrouwbaarheid van de huurprijscontroles vrijwel gelijk blijft. Overigens zal de juistheid van de criteria (risicoprofielen) regelmatig worden gecontroleerd door middel van steekproeven, waarna de criteria zonodig zullen worden bijgesteld. Een voordeel van deze methode is bovendien dat wegens het in voorkomende gevallen niet uitvoeren van de controle op de redelijkheid van de huurprijs, op meer aanvragen om toekenning van huursubsidie sneller definitief kan worden beslist (A (onderdeel A, onder 1)).

In de beoogde situatie dat de Minister van VROM bij de voorzitter van de huurcommissie de desbetreffende huurprijsgegevens opvraagt, kan in artikel 30a, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet een verwijzing naar artikel 5, tweede lid, van de Huursubsidiewet komen te vervallen. Immers, deze gegevens zijn dan niet meer benodigd voor het opstellen en vervolgens verzenden van een huursubsidiebericht of een beperkt huursubsidiebericht (C (onderdeel DC)).

Voorts verklaart de huursubsidiegerechtigde zich met zijn aanvraag om huursubsidie akkoord met het aanmerken van die aanvraag als een verzoek aan de huurcommissie om zijn aanvangshuurprijs te laten toetsen, indien blijkt van de verklaring van de voorzitter van de huurcommissie de overeengekomen huurprijs hoger is dan de maximale huurprijsgrens van de gehuurde woning. Deze automatische koppeling zal gehandhaafd blijven.

Wanneer uit de verklaring van de voorzitter van de huurcommissie blijkt dat de huurprijs boven de maximale huurprijsgrens ligt, zal de huurcommissie onder bepaalde voorwaarden de overeengekomen huurprijs toetsen en uitspraak doen. Deze procedure kan leiden tot een verlaging van de huurprijs vanaf de datum van de huurovereenkomst. Hiervoor is vereist dat de huursubsidieaanvraag is gedaan in de periode, waarin een verzoek tot toetsing van de overeengekomen huurprijs aan de huurcommissie kan worden gedaan, te weten zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst.

Door het verlaten van de systematiek van integrale controle (bij de zogenoemde haalplichtverklaring) zal minder vaak op gelijke wijze als voorheen een procedure voor toetsing van de overeengekomen aanvangshuurprijs worden gestart. Maar omdat sprake zal zijn van gerichte controles zijn de gevolgen beperkt.

De huurders, ten aanzien van wie geen gegevens worden gevraagd, zullen overigens nog steeds dezelfde mogelijkheden hebben als alle andere huurders om een mogelijk te hoge aanvangshuurprijs te laten toetsen (artikel 249 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Daarnaast kan de huurder te allen tijde een huurverlagingsvoorstel bij zijn verhuurder indienen en zonodig een uitspraak vragen aan de huurcommissie over de redelijkheid van dat voorstel (artikel 254 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

De inhoudelijke aspecten van de te verstrekken verklaring wijzigen niet (artikel 6 van het Huursubsidiebesluit). Wel zal, zoals eerder aangegeven, het aantal door de voorzitters van de huurcommissies te verstrekken verklaringen substantieel afnemen (het voorgestelde artikel 6, onderdeel b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (D (artikel II)).

#### *A (onderdeel A, onder 2)*

Als de huurder een deel van de woning heeft verhuurd, wordt thans de rekenhuur verminderd met een bedrag dat evenredig is aan het gedeelte van de woning dat is onderverhuurd (het thans geldende artikel 5, vierde lid, van de Huursubsidiewet). Gedurende een groot aantal jaren werd

binnen het Ministerie van VROM terzake het volgende uitvoeringsbeleid gehanteerd. Indien 3/8e deel of minder van de woning werd onderverhuurd, bedroeg de korting 25%; indien meer dan 3/8e deel maar minder dan 5/8e deel van de woning werd onderverhuurd, bedroeg de korting 50%; indien 5/8e deel of meer van de woning werd onderverhuurd, bedroeg de korting 75%.

Uit huursubsidiegegevens blijkt dat in circa 2000 gevallen sprake is van onderhuur, waarbij slechts in een veertigtal gevallen de woning voor meer dan 3/8e deel wordt onderverhuurd, zodat bij het overgrote deel van de gevallen met een kortingspercentage van 25 wordt c.q. kan worden gerekend. Voorts kan een controle op de opgave van het exacte deel van de woning bij onderhuur alleen via de huurcommissie plaatsvinden. Dit brengt hoge uitvoeringskosten met zich mee. Ook de administratieve afhandeling van diverse kortingspercentages leidt tot relatief hoge uitvoeringskosten.

Voorgesteld wordt dan ook de korting in alle gevallen 25% te laten bedragen, hetgeen tot uiting wordt gebracht in het voorgestelde artikel 5, vierde lid, van de Huursubsidiewet.

Door de standaardisering van het kortingspercentage van 25 worden overigens de huurders niet benadeeld. Gelet op het geringe aantal (van enkele tientallen) woningen, waarbij tot dusver wordt gerekend met een ander percentage dan 25, zal deze maatregel niet of nauwelijks tot extra huursubsidie-uitgaven leiden.

*A (onderdeel AA), B (onderdeel CB) en C (onderdelen DE en DF)*

Het Ministerie van VROM zendt aan de huurder die bezwaar heeft gemaakt tegen een huursubsidiebeslissing een ontvangstbevestiging. Naast een uitleg over de mogelijkheid om gehoord te worden, wordt bij die ontvangstbevestiging een antwoordformulier gevoegd, waarop de huurder kan aangeven of hij al dan niet gehoord wil worden. In de praktijk wordt door huurders echter vaak niet op deze oproep gereageerd. In het kader van een snellere en efficiëntere afwikkeling van zaken wordt in artikel 7a van de Huursubsidiewet voorgesteld om in afwijking van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht enkel de huurder te horen indien deze hierom verzoekt. Een verzoek hiertoe kan de huurder – zoals hiervoor gemeld – doen door dit op het antwoordformulier aan te geven.

In artikel 25, vierde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is een soortgelijke bepaling opgenomen (A (onderdeel AA)).

De voorgestelde wijziging in artikel 30d van de Huursubsidiewet loopt hierbij mee (C (onderdeel DE)).

Nu burgemeester en wethouders bij het afhandelen van aanvragen in het kader van de zogenoemde vangnetregeling een vergelijkbare procedure volgen, lopen de voorgestelde wijzigingen in de artikelen 26b, derde lid, aanhef, en 48a, eerste lid, onderdeel c, van de Huursubsidiewet hierbij eveneens mee (B (onderdeel CB) en C (onderdeel DF)).

*B (onderdeel CA) en C (onderdelen DD en DG)*

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 24, eerste lid, aanhef, 30c, tweede lid, en 48c van de Huursubsidiewet zijn wetstechnisch van aard.

*C (onderdeel DA, onder 1)*

De voorgestelde wijzigingen in artikel 29, tweede lid, van de Huursubsidiewet zijn redactioneel van aard.

*C (onderdelen DA, onder 2, en DB)*

Indien een aanvraag niet compleet is, wordt de aanvraag geretourneerd met het verzoek de aanvraag binnen vier weken aan te vullen. Hoort het Ministerie van VROM vervolgens niets meer, dan blijft het dossier «op de

plank liggen» en zonder dat de huurder weet waar hij aan toe is, wordt het dossier uiteindelijk (na een jaar) gesloten. Eventueel in eerste instantie verstrekte voorschotten worden via de privaatrechtelijke weg (onverschuldigde betaling) geïncasseerd.

In het voorgestelde artikel 29, vierde lid, van de Huursubsidiewet is bepaald dat op een onvolledige aanvraag (na het verstrijken van de termijn van 4 weken) binnen acht weken wordt beschikt. Eventueel ten onrechte verstrekte voorschotten kunnen alsdan op basis van die beschikking bestuursrechtelijk worden teruggevorderd. Het voordeel van bovengenoemde procedure is dat onvolledige aanvragen na het verstrijken van de reactietermijn en de daaropvolgende (afwijzende) beschikking kunnen worden afgesloten en uit het systeem worden verwijderd. Indien de huurder na een afwijzende beslissing alsnog huursubsidie wenst te ontvangen, heeft hij uiteraard de mogelijkheid om of een nieuwe aanvraag in te dienen (de peildatum is alsdan de eerste van de maand volgend op de maand waarin die nieuwe aanvraag is ingediend) of bezwaar te maken onder overlegging van de ontbrekende gegevens (C (onderdeel DA, onder 2)).

Indien de huurder niet binnen de daarvoor geldende termijn op het verzoek van de Minister van VROM heeft gereageerd, kan hij nadien alsnog de ontbrekende gegevens overleggen. Zodoende kan de huurder ook na de gestelde termijn mogelijk in aanmerking worden gebracht voor huursubsidie (artikel 30 van de Huursubsidiewet).

In het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Huursubsidiewet is bepaald dat artikel 29, derde lid, van de Huursubsidiewet van overeenkomstige toepassing is.

In het voorgestelde artikel 30, derde lid, van de Huursubsidiewet is bepaald dat indien de huurder de gegevens, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, volledig indient voordat de Minister van VROM toepassing heeft gegeven aan artikel 29, vierde lid, van de Huursubsidiewet, dit lid buiten toepassing blijft. Dit is om te voorkomen dat de huurder in eerste instantie een afwijzende beslissing krachtens artikel 29, vierde lid, van de Huursubsidiewet ontvangt en vervolgens door de Minister van VROM alsnog wordt beslist over het aan de huurder toezenden van een beperkt huursubsidiebericht of een huursubsidiebericht (C (onderdeel DB)).

Op vergelijkbare wijze beslist de Minister van VROM ten aanzien van een beperkt huursubsidiebericht waarbij de ontbrekende gegevens niet door de huurder binnen de daarvoor gestelde termijn worden toegezonden (de artikelen 30aa, vijfde lid, en 30ab van de Huursubsidiewet).

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker