

Vergaderjaar 1994–1995

24 076

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met dure woonvoorzieningen voor gehandicapten

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 17 maart 1995

De vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen.

1. Algemeen

De leden van de PvdA-fractie nemen met belangstelling kennis van het onderhavige wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel beoogt om ook het niet-gesubsidieerde deel van de kosten van woonvoorzieningen die in totaal meer dan 45 000 gulden bedragen, te kunnen doorberekenen. Hoewel deze leden de voorgestelde gelijktrekking van deze regelingen op zich kunnen onderschrijven, hebben zij enkele vragen.

Allereerst willen de leden van de PvdA-fractie inzicht krijgen in de te verwachten huurverhogingen. Daartoe vragen zij om informatie over de huurverhogingen, die het gevolg zouden zijn geweest indien het voorgestelde systeem al vanaf 1 april 1994 had gegolden. Tevens willen zij vernemen hoeveel subsidie-aanvragen voor woonvoorzieningen boven 45 000 gulden tot nog toe zijn ingediend en toegekend en vernemen zij graag de hoogte van de subsidiebedragen. Bovendien willen zij graag vernemen welke gevolgen de doorberekening van de huren zal hebben op de individuele huursubsidie.

Verder zouden de leden van de PvdA-fractie graag vernemen hoe vaak het afgelopen jaar de huurcommissie is ingeschakeld om haar oordeel te geven over de tussen de huurder en verhuurder overeengekomen huurverhoging op basis van woonvoorzieningen die lager zijn dan 45 000 gulden.

Tenslotte brengen de leden van de PvdA-fractie nogmaals hun bezorgdheid naar voren omtrent de problemen bij de noodzakelijke voorfinanciering die particuliere huiseigenaren hebben. Zij vernemen graag of bij de evaluatie van de Wet voorzieningen gehandicapten ook de versnelling van uitbetalingstermijnen en de hoogte van subsidiebedragen wordt betrokken. Zij vragen of reeds nu kan worden meegedeeld, hoeveel extra financiële middelen hiervoor nodig zullen zijn, teneinde tegemoet te komen aan de problemen van voorfinanciering voor particulieren met een relatief laag inkomen.

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Wolters (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Esselink (CDA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (AOV), Poppe (SP), Gabor (CDA), Jorritsma-van Oosten (D66), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. Vos (GroenLinks), Dijksma (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), Boers-Wijnberg (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Fermina (D66), Valk (PvdA), Hoogervorst (VVD), Hendriks (HDRK), vacature (CD), Bijleveld-Schouten (CDA), Van 't Riet (D66), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD).

De leden van de VVD-fractie nemen met belangstelling kennis van het voorliggende wetsvoorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de wenselijkheid om het niet-gesubsidieerde deel van de kosten van een bouwkundige of woontechnische ingreep aan of in de woonruimte voor gehandicapten in de huur te kunnen doorberekenen.

Dat ouderen en gehandicapten zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen is een centraal uitgangspunt dat de leden van de VVD-fractie delen. Maar de leden van de VVD-fractie vragen zich echter af of het nodig is deze mogelijkheid tot doorberekening van niet-gesubsidieerde kosten wettelijk vast te leggen. Dit is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel niet voldoende duidelijk gemaakt. De leden van de VVD-fractie vragen de regering dit duidelijker toe te lichten.

De leden van de VVD-fractie hebben verder nog de volgende vragen.

Kan worden aangegeven hoe de subsidiestromen verlopen, zowel aan de huurder als aan de verhuurder? Wie kan waar aanspraak op maken en onder welke (globale) voorwaarden worden deze bedragen uitgekeerd?

Kan een beeld worden geschetst van het aantal woningen dat per jaar is gemoeid met de wijzigingen die door de regering in het onderhavige wetsvoorstel zijn voorgesteld?

Op welke wijze wordt een eventuele huurverhoging berekend? Op basis van welke criteria, zo vragen de aan het woord zijnde leden.

In de toelichting op de artikelen 15 en 16 van het Wetsvoorstel voorziening gehandicapten, die overeenkomstig van toepassing is op deze wijziging Huurprijzenwet woonruimten, staat dat het voornemen bestaat om het woningwaarderingstelsel zodanig aan te passen dat bij de waardering ook punten kunnen worden gegeven voor in of aan de woonruimte verrichte ingrepen. Hierdoor zou worden bewerkstelligd, dat de verhuurder binnen zekere grenzen de huurprijs van een woning die is aangepast daadwerkelijk kan verhogen en tevens dat het percentage van de jaarlijkse huuraanpassing niet wordt beïnvloed door de ten gevolge van de ingrepen hogere huurprijs. Dit zou enig inzicht kunnen geven over de verhouding tussen de gemaakte kosten en de eventueel door te berekenen huurverhoging. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dit voornemen is gerealiseerd? Aan wat voor bedragen zouden we dan moeten denken bij deze huurverhogingen?

Het probleem dat de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) schetst met betrekking tot situaties waarin helemaal geen subsidie is verleend omdat bijvoorbeeld het inkomen van de betrokkene de daarvoor gestelde inkomensgrens overschrijdt, leidt niet tot aanpassing van het wetsvoorstel. De redenen hiervoor zijn onder andere uitvoeringsproblemen en het zou gaan om een «zeer gering aantal gevallen die veelal betrekking zouden hebben op goedkope voorzieningen». De leden van de VVD-fractie vragen om hoeveel gevallen het hier gaat en of niet op een andere wijze dit onderdeel alsnog geregeld kan worden, zoals de RAVO ook heeft voorgesteld.

De leden van de D66-fractie stellen vast, dat met de wijziging wordt beoogd de kosten (van verhuurder) van bouwkundige en woontechnische ingrepen (in woonvoorzieningen) van meer dan 45 000 gulden te kunnen doorberekenen in de huurprijs, zoals ook de kosten van 45 000 gulden of minder kunnen worden doorberekend.

Deze leden stemmen er mee in dat bij bouwkundige of woontechnische ingrepen ten behoeve van een gehandicapte, indien de kosten daarvan hoger zijn dan (thans) 45 000 gulden, op gelijke wijze als bij ingrepen die minder kosten of gelijk zijn aan 45 000 gulden doorberekening in de huurprijs kan plaats hebben. Deze leden veronderstellen dat hetzelfde subsidiepercentage van toepassing is als bij bedragen gelijk aan of beneden 45 000 gulden.

De leden van de D66-fractie vragen waarom de beoordelingstermijn van aanvragen voor dure woonvoorzieningen ten minste 12 maanden is.

De leden van de D66-fractie stellen vast dat de RAVO advies is gevraagd en dat deze het voorstel van wet als een correcte en noodzakelijke technische aanpassing ziet binnen een reeds geaccepteerde systematiek. Zij constateren dat in het wetsvoorstel niet het advies van de RAVO is overgenomen om te voorzien in gevallen, waarin helemaal geen subsidie wordt verleend (bij voorbeeld bij een inkomen dat in het kader van de subsidieregeling de vastgestelde inkomensgrens overschrijdt) dan wel in de situatie, dat de kosten van de ingreep lager zijn dan een door de subsidiegever vastgesteld minimum subsidiebedrag. De leden van de D66-fractie kunnen er mee instemmen, dat om praktische redenen, ter voorkoming van grote uitvoeringsproblemen bij de huurcommissies, het advies van de RAVO niet is overgenomen in het wetsvoorstel. Zij begrijpen uit de memorie van toelichting dat slechts in een zeer gering aantal gevallen onderzocht zou moeten worden of er sprake is van een gehandicapte in de zin van de Wet voorzieningen gehandicapten en of het een woonvoorziening betreft in de betekenis die daaraan in de Wet voorzieningen gehandicapten of de regeling van de Ziekenfondsraad voor 1994 wordt gegeven. Deze leden vragen de regering een indicatie te geven van het aantal gevallen waarin dergelijk onderzoek zou moeten plaats hebben.

De leden van de D66-fractie vragen naar aanleiding van de opmerking over de huursombenadering (memorie van toelichting, blz. 3) of er een relatie gelegd wordt met inkomen van de huurder. Zij zijn van mening dat bij de huursombenadering de huur lager kan worden gesteld naargelang de prijs-kwaliteitsverhouding, maar nooit in relatie tot het inkomen. Deze leden vragen of zij dit goed hebben begrepen.

De leden van de D66-fractie vragen of met dit wetsvoorstel de voorfinanciering verdwijnt, omdat de verhuurder de kosten opvangt. Zij vragen verder hoe het dan staat met het niet subsidiabele deel? Wordt dit in de huur berekend en zijn dan leningen niet nodig? Is in deze gevallen sprake van mogelijke individuele huursubsidie? Hoe gaat het als mensen de betreffende huur niet kunnen betalen? Wordt dan compensatie uit de Wet voorzieningen gehandicapten geboden, zo vragen de leden van de D66-fractie.

De leden van de GroenLinksfractie nemen kennis van het voorliggend wetsvoorstel. Zij vragen de regering uiteen te zetten of hun indruk juist is dat daarmee ook voorzieningen die op een of andere manier gesubsidieerd worden, tot huurverhogingen kunnen leiden. Zo ja, waarom? Immers, een voorziening waarvoor al is betaald via een subsidie, hoeft toch niet nog eens te worden betaald door de huurder van die voorziening?

De leden van de RPF-fractie nemen met belangstelling kennis van het onderhavige wetsvoorstel. Evenals de RAVO beschouwen zij de voorgestelde wijziging van de Huurprijzenwet als een noodzakelijke technische aanpassing in een reeds geaccepteerde systematiek. Met deze voorgenomen wijziging wordt het mogelijk dat de verhuurders van (dure) woonvoorzieningen voor gehandicapten, die op grond van andere wettelijke regelingen dan de Wet voorzieningen gehandicapten subsidies ontvangen, de kosten voor ingrepen van bouwkundige of woontechnische aard in de huurprijs door te berekenen.

Ondanks de instemming met deze wijziging, willen de leden van de RPF-fractie een enkele kwestie aan de orde stellen. Het betreft met name het advies van de RAVO. Zij vragen een nadere onderbouwing van de afwijzing van de regering van het advies van de RAVO tot het opnemen van een mogelijkheid tot het overeenkomen van een huurverhoging en een puntentoekenning. De aangevoerde argumenten van de regering

vinden zij vooralsnog niet overtuigend. Hoe groot zijn de «hiermee gepaard gaande lasten»? Kan hiervan een indicatie worden gegeven? De leden van deze fractie vragen ook een toelichting op de zinsnede «het naar verwachting een zeer gering aantal gevallen zal betreffen». Kan hier een nadere specificatie van worden gegeven? Wat wordt verstaan onder een zeer gering aantal gevallen?

De leden van de SP-fractie vragen welke gevolgen de voorgestelde wijziging van de Huurprijzenwet zal hebben voor de huurders van de betreffende woonvoorzieningen. Betekent dit voorstel dat de huren van de betreffende woonvoorzieningen voor gehandicapten verhoogd zullen worden? Als dat het geval is willen de leden van de SP-fractie aandringen op compensatie van de kosten in het kader van Wet voorzieningen gehandicapten, de individuele huursubsidie of anderszins.

De leden van de SP-fractie willen erop wijzen dat de positie van gehandicapten na het in werking treden van de Wet voorzieningen gehandicapten toch al op tal van punten is verslechterd. Een extra huurverhoging vanwege aanpassingen aan de woning die bedoeld zijn om een gehandicapte in staat te stellen zoveel mogelijk zelfstandig te wonen, achten de leden van de SP-fractie onrechtvaardig.

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

De leden van de RPF-fractie vragen wat onder «bouwkundige en woontechnische ingrepen» moet worden verstaan.

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
De Vries