

Vergaderjaar 1994–1995

**24 076**

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

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt, dan wel uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 25a, vierde lid, onderdeel b, van de Wet op de Raad van State).

De onlangs in werking getreden Wet voorzieningen gehandicapten (verder te noemen: WVG) bevat onder andere regels met betrekking tot het verlenen van woonvoorzieningen aan gehandicapten. De WVG heeft echter slechts betrekking op woonvoorzieningen waarvan de kosten in totaal minder bedragen dan of gelijk zijn aan – thans – f 45 000. De WVG bevat een groot aantal wijzigingen in andere wetten. Daartoe behoort ook de Huurprijzenwet woonruimte (verder te noemen: HPW). In artikel 17, onder A, van de WVG is een wijziging opgenomen van artikel 10, eerste lid, van de HPW, die betrekking heeft op het kunnen doorberekenen in de huurprijs van de door de verhuurder aan de in artikel 5, derde lid, van de WVG bedoelde ingrepen bestede (niet gesubsidieerde) kosten. In voornoemd artikellid wordt – mede gelet op het bepaalde in artikel 1, eerste lid, onder c, van de WVG onder ingrepen verstaan bouwkundige of woontechnische ingrepen, deel uitmakend van een woonvoorziening waarvan de totale kosten niet meer bedragen dan of gelijk zijn aan – thans – f 45 000. Indien de aan de woonvoorziening verbonden kosten hoger zijn dan dat bedrag, geldt – ten onrechte – artikel 10, eerste lid, onder a, van de HPW niet. Indien dergelijke dure ingrepen mede een woningverbetering tot gevolg hebben, hetgeen veelal, doch niet altijd, het geval zal zijn, kan het huidige artikel 10, eerste lid, onder b, van de HPW uitkomst bieden. Dat artikel-onderdeel biedt namelijk de mogelijkheid tot doorberekening in de huurprijs van de door de verhuurder bestede kosten aan ingrepen waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen. Om ook in de gevallen dat dat artikel-onderdeel geen uitkomst kan bieden, toch doorberekening in de huurprijs van de door de verhuurder aan de ingrepen bestede niet gesubsidieerde kosten te kunnen laten plaatsvinden, wordt in artikel I van het wetsvoorstel voorgesteld in artikel 10, eerste lid, van de HPW een nieuw onderdeel b in te voegen. In dat nieuwe onderdeel zijn opgenomen ingrepen die deel uitmaken van een woonvoorziening die meer kost dan – thans – f 45 000, indien in de kosten daarvan ingevolge enige wettelijke regeling – voor 1994 geldt een regeling van de Ziekenfondsraad op voet van artikel 39, derde lid, onder h, van de Wet financiering volksverzekeringen – een financiële tegemoetkoming is verleend. De voor 1994 geldende regeling heeft als citeertitel: Regeling Ziekenfondsraad subsidiëring woningaanpassingen gehandicapten 1994. Aldus wordt bereikt dat bij bouwkundige of woontechnische

ingrepen ten behoeve van een gehandicapte, indien de kosten daarvan hoger zijn dan – thans – f 45 000, op gelijke wijze als geldt bij ingrepen die minder kosten dan of gelijk zijn aan dat bedrag, doorberekening in de huurprijs kan plaatsvinden. In artikel I wordt de regeling ingevolge welke een financiële tegemoetkoming wordt verleend, algemeen aangeduid («ingevolge enige wettelijke regeling») en wordt dus niet de Wet financiering volksverzekeringen genoemd, om te voorkomen dat in de toekomst wetswijziging nodig is indien zou worden besloten de onderhavige financiële tegemoetkoming een andere basis te geven.

De noodzaak van artikel I van het onderhavige wetsvoorstel is komen vast te staan na de vaststelling door de Ziekenfondsraad van de regeling voor 1994 op 23 september 1993. Gezien het gegeven dat de beoordelings-termijn van aanvragen voor dure woonvoorzieningen lang is – uit de praktijk tot nu toe blijkt dat met advisering, beoordeling en subsidie-toezegging ten minste twaalf maanden zijn gemoeid –, zal een invoering van dit onderdeel op een tijdstip dat enige tijd later ligt dan dat van inwerkingtreding van de WVG, naar verwachting niet tot problemen leiden. Daarbij dient te worden bedacht dat het tijdstip van verwezenlijking van de ingrepen zelf, van de feitelijke verstrekking van de subsidie en ten slotte van de doorberekening van de de door de verhuurder daaraan bestede (niet gesubsidieerde) kosten in de huurprijs, nog later zal liggen.

Opgemerkt zij nog dat de toelichting op de artikelen 15 en 16 van het wetsvoorstel voorzieningen gehandicapten, zoals dat bij koninklijke boodschap van 17 september 1992 bij de Tweede Kamer is ingediend, van overeenkomstige toepassing is op de wijziging die in artikel I van dit wetsvoorstel is opgenomen.

Aan de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) is een ontwerp van het voorstel van wet toegezonden voor advies. De RAVO heeft op 8 augustus 1994 advies uitgebracht (onder nr. 225). De RAVO betitelt het voorstel als een correcte en noodzakelijke technische aanpassing in een reeds geaccepteerde systematiek. Wel constateert de RAVO dat de ontwerp-wijziging van de HPW, zoals deze voor advies aan de RAVO was gezonden, naar zijn mening tot problemen zou kunnen leiden en wel in situaties waarin helemaal geen subsidie wordt verleend vanwege bij voorbeeld het feit dat het inkomen een in het kader van de subsidie-toekenning door de subsidiegever vastgestelde inkomensgrens overschrijdt, dan wel het feit dat de kosten van de ingreep lager zijn dan een door de subsidiegever vastgesteld minimum subsidiebedrag. In dergelijke gevallen voorziet de wijziging van de HPW niet in een wettelijke basis om ook voor deze woningaanpassingen een huurverhoging door te voeren, aangezien woningverbeteringen (bedoeld zal zijn: voorzieningen voor gehandicapten) naar de mening van de RAVO niet als een geriefsverbetering in de zin van artikel 10 van de HPW kunnen worden aangemerkt. De Raad verzocht daarom dit onderdeel alsnog te regelen door het opnemen van een mogelijkheid tot het overeenkomen van een huurverhoging, respectievelijk een puntentoekenning, in de wet.

De ondergetekenden hebben na ampel beraad besloten het advies van de RAVO niet over te nemen. Indien ook in de gevallen dat door de verhuurder ten behoeve van een gehandicapte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, van de WVG kosten met betrekking tot een ingreep worden gemaakt zonder dat daarvoor een financiële tegemoetkoming wordt verstrekt, de kosten in de huurprijs zouden kunnen worden doorberekend op dezelfde wijze als dat geldt voor wel gesubsidieerde ingrepen, zou dat leiden tot grote uitvoeringsproblemen. De huurcommissie zou dan immers bij een conflict over de huurprijs, met name het deel van de huurprijs dat betrekking heeft op ingrepen ten behoeve van een gehandicapte, niet kunnen afgaan op vaststaande, in het bijzonder

medische, gegevens die bij de uitvoeringsorganen van de gehandicaptenregelingen aanwezig zijn. Bij die organen is immers in die gevallen ofwel helemaal geen aanvraag ingediend ofwel een aanvraag ingediend, die vervolgens zonder uitputtend onderzoek naar alle relevante eisen die aan de toekenning van een voorziening zijn gesteld, is afgewezen op de grond dat het met de voorziening gemoeide bedrag te laag is, dan wel dat het inkomen te hoog is. De huurcommissie zou in een dergelijk geval zelf moeten (laten) onderzoeken of er sprake is van een gehandicapte in de zin van de WVG en of het een woonvoorziening betreft in de betekenis die daaraan in de WVG of de bovengenoemde regeling van de Ziekenfondsraad wordt gegeven. De hiermee gepaard gaande lasten hebben ons ertoe gebracht het desbetreffende onderdeel van het advies niet over te nemen. In dat verband kan ook nog worden opgemerkt dat het een naar verwachting zeer gering aantal gevallen zal betreffen die bovendien veelal slechts betrekking zullen hebben op goedkope voorzieningen. In die gevallen zal doorgaans – gelet ook op de mogelijkheid om in het kader van de per 1 juli 1993 ingevoerde huursombenadering de huurverhoging per woning meer te variëren –, in goed overleg met de verhuurder, dan wel door het afsluiten van een lening een oplossing gevonden kunnen worden.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om (in artikel II) een onjuiste verwijzing in artikel 3, vijfde lid, van de Wet op de huurcommissies te corrigeren. Voornoemd lid heeft betrekking op de te betalen leges in het geval bij een overeenkomst van huur en verhuur, waarvan de huurprijs is geliberaliseerd, vrijwillig is overeengekomen eventuele geschillen aan de huurcommissie voor te leggen (amendement-Tuinstra/De Pree bij het wetsvoorstel, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen, (Kamerstukken II 1993/94, 22 350, nr. 18). De verwijzing in dat lid naar het eerste lid, onder k, van dat artikel is na de inwerkingtreding per 1 augustus 1994 van de Wet van 16 juni 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de Wet op de huurcommissies, niet langer juist. Bij die wet is namelijk voornoemd onderdeel k gewijzigd in onderdeel l. Artikel II strekt ertoe de verwijzing in artikel 3, vijfde lid, van de Wet op de huurcommissies naar dat onderdeel in overeenstemming te brengen met de nieuwe aanduiding ervan ingevolge voornoemde wet.

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

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager