

Vergaderjaar 1994–1995

24 076

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met dure woonvoorzieningen gehandicapten

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 4 mei 1995

1. Algemeen

De ondergetekenden spreken hun waardering uit over de door de verschillende fracties voor het verslag over het onderhavige wetsvoorstel geleverde bijdragen.

Alvorens op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen in te gaan, brengen de ondergetekenden, mogelijk ten overvloede, nog het volgende onder de aandacht. Het wetsvoorstel beoogt een lacune op te vullen die is ontstaan bij de invoering van de Wet voorzieningen gehandicapten. Uit de toelichtende stukken op het wetsvoorstel voorzieningen gehandicapten is niet op te maken – het was ook niet de bedoeling – dat de in dat wetsvoorstel opgenomen wijziging van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) uitsluitend zag op woonruimten waaraan ingrepen zijn verricht van minder dan f 45 000. Slechts om de volgende reden is de beoogde regeling van gedeeltelijke doorberekening van de door de verhuurder betaalde kosten van de voorzieningen in de huurprijs niet voor de categorie van ingrepen van f 45 000 of meer gaan gelden. Ingrepen worden in artikel 10 van de HPW gedefinieerd als «ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten». Ingrepen van f 45 000 of meer zijn niet onder de Wet voorzieningen gehandicapten, maar onder een op de Wet financiering volksverzekeringen gebaseerde regeling van de Ziekenfondsraad komen te vallen. Het wetsvoorstel beoogt dus slechts die lacune op te vullen. Er is derhalve in geen enkel opzicht sprake van een beleidswijziging ten opzichte van het bij de behandeling van het wetsvoorstel voorzieningen gehandicapten verdedigde beleid. Ook toen werd ervan uitgegaan dat dergelijke door de verhuurder gemaakte kosten in de huur tot uitdrukking konden worden gebracht. Hiertoe zij in het bijzonder verwezen naar de handelingen van de Tweede Kamer (Handelingen II 1992/93, blz. 68–4934), waar de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende tot twee maal toe aangeeft dat 25% van de kosten van de woningaanpassing in de huur kan worden doorberekend zonder dat daarbij melding wordt gemaakt van een uitzondering voor woonvoorzieningen van f 45 000 of meer.

De leden van de PvdA-fractie vroegen inzicht in de te verwachten huurverhogingen die het gevolg zouden zijn geweest indien het voorge-

stelde systeem al vanaf 1 april 1994 had gegolden. Tevens wilden zij vernemen hoeveel subsidie-aanvragen voor woonvoorzieningen boven de f 45 000 tot nog toe zijn ingediend en toegekend en vernamen zij graag de hoogte van de subsidiebedragen. Bovendien wilden zij graag vernemen welke gevolgen de doorberekening van de huren zal hebben op de individuele huursubsidie. De leden van de VVD-fractie vroegen in ditzelfde verband of een beeld kan worden geschetst van het aantal woningen dat per jaar is gemoeid met de wijzigingen die door de regering in het onderhavige wetsvoorstel zijn voorgesteld. De leden van de aan het woord zijnde fractie vroegen voorts op welke wijze en op basis van welke criteria de huurverhoging wordt berekend. Tevens vroegen zij aan welke bedragen zij moeten denken bij deze huurverhogingen.

Bij de overboeking van gelden van de begroting van VROM naar die van VWS is uitgegaan van 333 aanvragen in 1994. In de begroting is vervolgens rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 5% van genoemd aantal. Uit informatie van de Ziekenfondsraad blijkt, dat in de tweede helft van 1994 102 subsidieaanvragen zijn ingediend, waarvan er naderhand 15 weer zijn ingetrokken, omdat alsnog een aanpassing onder het bedrag van f 45 000 realiseerbaar bleek of omdat een alternatief was gevonden. Het lijkt er dus op dat het aantal aanvragen beduidend lager is dan het aantal dat is begroot. In 1995 zijn tot april 50 aanvragen ingediend. Er zijn veertien subsidiebeschikkingen verzonden.

Eind mei zal dit aantal naar verwachting zijn opgelopen tot meer dan vijftig. De toegezegde maximale subsidiebedragen variëren van f 42 703 tot f 75 660. Er heeft nog geen gereedmelding plaatsgevonden. Dit impliceert dat voor al deze dure aanpassingen sprake zal zijn van de mogelijkheid het niet gesubsidieerde deel door te berekenen in de huur, ervan uitgaande dat bij de gereedmelding het onderhavige wetsvoorstel tot wet zal zijn verheven en in werking zal zijn getreden. De niet gesubsidieerde kosten zullen op basis van een economische termijn worden afgeschreven, dat wil zeggen in een termijn waarbinnen de verhuurder verantwoord de geïnvesteerde kosten kan terugverdienen. De termijn is derhalve ter bepaling aan de verhuurder.

Indien naar de mening van de huurder een zodanig korte termijn wordt gekozen, dat de daaruit voortvloeiende huur niet in verhouding staat tot de investering kan op verzoek van de huurder de redelijkheid van de huurverhoging worden getoetst door de huurcommissie. Indien bijvoorbeeld wordt uitgegaan van een gemiddeld aanpassingsbedrag van f 60 000, een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een rente van 7,5%, dan vloeit hieruit voort een jaarlijkse annuïteit van f 1471, welke zal worden doorberekend in de huurprijs. Vanwege de verhoging van de huur neemt behalve bij een al vóór de huurverhoging hoog huurniveau ook de huursubsidie voor degenen die daarop recht hebben, toe. Op basis van het bovenstaande voorbeeld wordt de toename van de IHS-bijdrage geïllustreerd aan de hand van de huursubsidietabel voor meerpersoons-huishoudens jonger dan 65 jaar in het tijdvak 1994/1995. Daarbij wordt uitgegaan van twee verschillende inkomensniveaus en drie verschillende huurhoogten.

In het gegeven voorbeeld leidt de woningaanpassing tot een maandelijkse huurverhoging van f 122,58 (f 1471/12).

Oorspronkelijke huur	IHS-bijdrage bij minimumtabel-inkomen	IHS-bijdrage bij minimuminkomen + f 10 000
f 400	85	0
f 550	215	0
f 700	320	70
nieuwe huur f 522,58	195	0

Oorspronkelijke huur	IHS-bijdrage bij minimumtabel-inkomen	IHS-bijdrage bij minimuminkomen + f 10 000
f 672,58	305	50
f 822,58	340	95

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de PvdA-fractie merken de ondergetekenden op dat de huurcommissies in het afgelopen jaar – blijkens steekproeven bij een aantal huurcommissies – nog geen enkele keer zijn ingeschakeld om hun oordeel te geven over de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurverhoging op basis van woonvoorzieningen die minder kostten dan f 45 000.

De leden van de PvdA-fractie brachten hun bezorgdheid naar voren omtrent de problemen bij de noodzakelijke voorfinanciering die particuliere huiseigenaren hebben. Zij vernamen graag of bij de evaluatie van de Wet voorzieningen gehandicaptten ook de versnelling van uitbetalingstermijnen en de hoogte van subsidiebedragen worden betrokken. Zij vroegen of kan worden medegedeeld, hoeveel extra financiële middelen hiervoor nodig zullen zijn, teneinde tegemoet te komen aan de problemen van voorfinanciering voor particulieren met een relatief laag inkomen.

Bij de evaluatie van de Wet voorzieningen gehandicaptten zal niet de versnelling van uitbetalingstermijnen worden betrokken, wél de hoogte van de subsidiebedragen. Overigens gold onder de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicaptten (RGSHG) dat de gemeenten de subsidie reeds aan betrokkenen moesten hebben betaald vóórdat het subsidiebedrag kon worden gedeclareerd bij het Rijk. De Ziekenfondsraad zal naar verwachting omstreeks mei 1995 de subsidieregeling voor woningaanpassingen boven de f 45 000 evalueren. Daarbij zal met name aandacht worden geschonken aan de voorfinanciering en eigen bijdragen. Overigens zal voorfinanciering door niet kapitaalcrachtige woning-eigenaren geschieden met een (kapitaalmarkt)lening. Dit geschiedde op voet van de RGSHG ook. Dit heeft – voor zover bekend – nooit tot problemen geleid; daarop is de verwachting gebaseerd dat dat nu ook geen problemen zal geven. De met een lening gepaard gaande rentelasten, voor zover die de voorfinanciering betreffen, behoren tot de totale aanpassingskosten. De Ziekenfondsraad zal daar bij de subsidiëring rekening mee houden.

Op verzoek van de leden van de VVD-fractie lichten de ondergetekenden onderstaand nogmaals toe waarom het nodig is de doorberekening van niet-gesubsidieerde kosten wettelijk vast te leggen. Uitgangspunt van de HPW is dat «voor zover bij of krachtens deze wet geen huurprijzen zijn bepaald, de huurprijzen gelden welke partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen» (artikel 3). In de artikelen 9, 10 en 10a van de HPW is echter een uitputtende regeling opgenomen van de huurprijzen die gelden na het aanbrengen door of vanwege de verhuurder van ingrepen of voorzieningen gedurende de huurtijd. In artikel 10 is bepaald dat de nieuwe huurprijs dan gelijk is aan de (oude) huurprijs, vermeerderd met een tussen huurder en verhuurder, voordat de ingrepen of voorzieningen tot stand zijn gekomen, overeengekomen bedrag. Tevens is bepaald dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan de voor die woonruimte geldende maximaal redelijke huurprijs ingevolge het woningwaarderingstelsel. Een advies over de vraag welke de betalingsverplichting is van de huurder, kan ingevolge genoemd artikel 10 door beide partijen worden gevraagd aan de huurcommissie. Ingevolge artikel 14 van de HPW kunnen huurder en verhuurder zich vervolgens ook nog tot de kantonrechter wenden – onder overlegging van het advies van de huurcommissie – met

het verzoek te verklaren welke de betalingsverplichting is van de huurder. De huurcommissie adviseert en de kantonrechter doet uitspraak met inachtneming van het in de HPW bepaalde. Zou derhalve niet expliciet in de HPW zijn geregeld dat ook voor ingrepen van f 45 000 of meer de door de verhuurder bestede kosten in de huur mogen worden doorberekend, dan zou artikel 10 niet steeds een basis bieden voor een tussentijdse huurverhoging in verband met die voorzieningen. Die basis zou er dan namelijk slechts zijn indien door de ingrepen of voorzieningen het woongerief (voor de bewoners van de woonruimte, dus ook eventueel de overige leden van het gezin of de overige huisgenoten) geacht kan worden te zijn gestegen; de ingrepen of voorzieningen zouden alleen dan immers vallen onder artikel 10, eerste lid, onder c (nieuw). Bij woonvoorzieningen ten behoeve van gehandicapten is dat niet altijd het geval. Aanvulling van de wet is derhalve noodzakelijk.

De leden van de aan het woord zijnde fractie vroegen hoe de subsidie-stromen verlopen, zowel aan de huurder als aan de verhuurder. Zij vroegen wie waar aanspraak op kan maken en onder welke (globale) voorwaarden deze bedragen worden uitgekeerd. Uit informatie van de Ziekenfondsraad blijkt, dat in de subsidieregeling van die raad is bepaald, dat de woningeigenaar als subsidie-ontvanger wordt aangemerkt. Bij een door de eigenaar bewoonde woning betreft dit derhalve een privé persoon en bij een huurwoning de verhuurder (woningbouwvereniging, gemeentelijk woningbedrijf of een particuliere verhuurder). Met de huurder onderhoudt de Ziekenfondsraad geen financiële relatie. Wel wordt, indien de aan te passen woning een huurwoning betreft, ingevolge de regeling van de Ziekenfondsraad een schriftelijke overeenstemming verlangd tussen verhuurder en huurder over de financiering van de 25% aan eigen bijdrage. Op welke wijze die financiering geschiedt – door huurverhoging of op een andere wijze – wordt niet door de regeling van de raad voorgeschreven.

Naar aanleiding van een desbetreffende vraag van de leden van de VVD-fractie merken de ondergetekenden op dat het woningwaarderingstelsel voor woonvoorzieningen van minder dan f 45 000 bij de invoering van de Wet voorzieningen gehandicapten zodanig is aangepast dat per investering door de verhuurder van f 500 één punt kan worden gegeven. Hetzelfde zal geschieden met betrekking tot woonvoorzieningen van f 45 000 of meer, zodra het onderhavige wetsvoorstel kracht van wet heeft gekregen.

De leden van de fractie van de RPF vroegen om een nadere onderbouwing van de afwijzing van het advies van de RAVO tot het opnemen van een mogelijkheid tot het overeenkomen van een huurverhoging en een puntentoekenning. De leden van de VVD-fractie vroegen in datzelfde verband of niet op een andere wijze geregeld zou kunnen worden dat ook in situaties waarin helemaal geen subsidie wordt verstrekt omdat bijvoorbeeld het inkomen van betrokkene de daarvoor gestelde inkomensgrens overschrijdt, er een wettelijke basis is om een huurverhoging door te voeren. De ondergetekenden wijzen er op dat de situaties die de RAVO opvoert als situaties waarvoor nog een regeling getroffen zou moeten worden, slechts betrekking kunnen hebben op veelal goedkope voorzieningen en zeker niet op voorzieningen waaraan extreme kosten zijn verbonden. Bij woonvoorzieningen van f 45 000 of meer, waarop het wetsvoorstel betrekking heeft, zal het zich niet voordoen. Het door de RAVO aangehaalde voorbeeld van overschrijding van de inkomensgrens kan zich bij die voorzieningen niet voordoen, aangezien men in die gevallen altijd 75% van de aanpassingskosten gesubsidieerd krijgt. In het kader van de regeling van de Ziekenfondsraad wordt namelijk geen inkomensgrens gehanteerd. In het kader van de Wet voorzieningen

gehandicapten wordt in feite ook geen inkomensgrens gehanteerd. Uitgangspunt is dat de niet gesubsidieerde aanpassingskosten de draagkracht van betrokkene niet mogen aantasten. Het andere door de RAVO genoemde voorbeeld – tussen gemeente en corporatie zijn afspraken gemaakt over het niet altijd subsidiëren van goedkope woningaanpassingen tot twee- of drieduizend gulden – kan zich in de praktijk niet voordoen. Op de gemeente rust namelijk ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten een zorgplicht voor de verlening van woonvoorzieningen. Een gemeente kan derhalve, zonder in strijd te komen met de Wet voorzieningen gehandicapten, geen afspraken maken met een corporatie om bepaalde voorzieningen niet te subsidiëren. Het door de RAVO naar voren gebrachte probleem zal derhalve slechts betrekking kunnen hebben op de gevallen waarin de niet-gesubsidieerde aanpassingskosten de draagkracht van betrokkene niet te boven gaan, derhalve op de veelal goedkope voorzieningen. Verder zij opgemerkt dat de leden van de fractie van D66 het goed begrepen hebben, waar zij stellen dat bij de huursombenadering de huur nooit lager gesteld kan worden in relatie tot het inkomen, maar slechts op grond van de prijs/kwaliteitsverhouding. Op de vragen van de leden van de fractie van het RPF naar een onderbouwing van het zeer geringe aantal gevallen delen de ondergetekenden mede dat nader inzicht daarin moeilijk is te geven gelet op het feit dat de regeling per gemeente verschillend kan zijn.

De leden van de D66-fractie vroegen waarom de beoordelingstermijn van aanvragen van dure woonvoorzieningen ten minste twaalf maanden is.

De reden waarom de beoordelingstermijn ten minste twaalf maanden bedraagt, is gelegen in het volgende. De (vertegenwoordiger van) de gehandicapte dient de aanvraag in bij de gemeente op voet van de Wet voorzieningen gehandicapten. De gemeente zal in dergelijke gevallen – zware handicap, dure voorzieningen – altijd advies vragen aan een deskundige als bedoeld in de artikelen 5 en 7 van de Wet voorzieningen gehandicapten, uit welk advies moet blijken of er sprake is van een gehandicapte als gedefinieerd in de Wet voorzieningen gehandicapten en door de aansluiting van de regeling van de Ziekenfondsraad bij de Wet voorzieningen gehandicapten, tevens in de zin van die regeling. Na ontvangst van dat advies zal bezien moeten worden welke aanpassingen noodzakelijk zijn en wat de daarmee gemoeide kosten zijn. Eerst indien blijkt, dat de kosten hoger zullen uitvallen dan f 45 000 en verhuizen naar een woning waar de aanpassingen goedkoper kunnen worden gerealiseerd, niet mogelijk blijkt, zal de gemeente het dossier overdragen aan de Ziekenfondsraad. De Ziekenfondsraad zal vervolgens na dienen te gaan of wordt voldaan aan alle voorwaarden van de betrokken Ziekenfondsraad-regeling. Eerst daarna kan een beslissing worden genomen. Vervolgens zullen de aanpassingen worden aangebracht en zal gereedmelding aan de raad plaatsvinden. Na controle daarvan zal de raad het definitieve subsidiebedrag vaststellen en zal doorberekening van het niet subsidiabele deel in de huur kunnen plaatsvinden. In wezen is deze procedure niet anders, dan in de tijd, dat de RGSHG nog van toepassing was. In die tijd moest de gemeente een dergelijke dure aanpassing aan VROM voorleggen ter goedkeuring. Ook in die tijd was met een dergelijke aanpassing een periode van twaalf of méér maanden gemoeid en vond de betaling van het subsidiabele bedrag eerst plaats na gereedmelding (tevens declaratiemoment) van de aanpassing.

De leden van de fractie van D66 vroegen of met dit wetsvoorstel de voorfinanciering verdwijnt, omdat de verhuurder de kosten opvangt.

Mede onder verwijzing naar de hiervoor gegeven beantwoording van vragen over de voorfinanciering door de leden van de PvdA-fractie merken de ondergetekenden op dat de subsidieregeling van de Ziekenfondsraad zich richt op de woningeigenaar, niet op de huurder. Eerstge-

noemde zal derhalve de totale kosten van de aanpassing dienen voor te financieren. De daarmee gepaard gaande rentekosten vormen een onderdeel van de subsidiabele kosten. De voorfinanciering verdwijnt derhalve niet.

De leden van de D66-fractie vroegen verder of het niet subsidiabele deel van de kosten van een aanpassing wordt doorberekend in de huur en of in deze gevallen individuele huursubsidie mogelijk is. Voorts wilden zij graag weten hoe het gaat als mensen de betreffende huur niet kunnen betalen. Zij vroegen of dan compensatie uit de Wet voorzieningen gehandicapten wordt geboden.

Het antwoord op de eerste twee vragen is hiervoor al gegeven bij de beantwoording van de vragen van de leden van de PvdA-fractie. Zoals daaruit blijkt, is op de verhoogde huur de Wet individuele huursubsidie van toepassing, indien voor het overige wordt voldaan aan de in die wet gestelde eisen. Compensatie uit de Wet voorzieningen gehandicapten is niet mogelijk. Mocht na toepassing van de Wet individuele huursubsidie de resterende huur in een specifiek geval nóg te hoog zijn, dan kan altijd nog een beroep worden gedaan op bijzondere bijstand ingevolge de Algemene Bijstandswet.

De indruk van de leden van de fractie van GroenLinks dat met het wetsvoorstel ook voorzieningen die op de een of andere manier gesubsidieerd worden, tot huurverhogingen kunnen leiden, is niet juist. Slechts die kosten die niet op enigerlei wijze zijn gesubsidieerd, kunnen worden doorberekend in de huur.

Voor de antwoorden op de vragen van de leden van de fractie van de SP verwijzen de ondergetekenden naar de hierboven gegeven antwoorden op vragen van de leden van de fractie van de PvdA. De huren van de woonruimten waarin of waaraan de desbetreffende woonvoorzieningen zijn aangebracht, kunnen dus worden verhoogd en wel voor zover het betreft de doorberekening, uitgaande van een redelijke afschrijvings-termijn, van de door de verhuurder betaalde niet gesubsidieerde kosten. De nieuwe huurprijs mag uiteraard niet de maximale huurprijs die voortvloeit uit het woningwaarderingsstelsel, te boven gaan. De nieuwe huurprijs is meetpunt voor de individuele huursubsidie ingevolge de Wet individuele huursubsidie voor zover van toepassing. Voor zover het desalniettemin voor de huurder een probleem is de huurprijs te betalen, kan bijzondere bijstand ingevolge de Algemene Bijstandswet uitkomst bieden.

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de fractie van de RPF naar de betekenis van «bouwkundige of woontechnische ingrepen» merken de ondergetekenden het volgende op. In artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten komt dit begrip ook voor. Tevens wordt in artikel 1, eerste lid, onder c, het begrip «ingrepen van bouwkundige of woontechnische aard» gebruikt. Een nadere definiëring bevat de Wet voorzieningen gehandicapten niet. Het begrip kan echter zowel voor de toepassing van de Wet voorzieningen gehandicapten als voor die van de HPW niet anders worden uitgelegd dan als verbouwingen in, op of aan de woonruimte, gericht op het opheffen of verminderen van

ergonomische beperkingen. Als voorbeelden kunnen genoemd worden:
een aanbouw, een keukenblok en een toilet.

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

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager