

Vergaderjaar 1995–1996

**24 507**

## **Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **A. ALGEMEEN**

##### *§ 1. Inleiding*

In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nrs. 2–3, blz. 54) is met betrekking tot het huurprijsbeleid voor woonruimten aangekondigd dat de rijksbetrokkenheid ten aanzien van de huurprijsvorming verminderd zal gaan worden en dat een grotere flexibiliteit voor de marktpartijen met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassingen mogelijk zal worden gemaakt.

Op 16 oktober 1991 is een voorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van de huurprijzen van duurdere woningen ingediend (Kamerstukken II 1991/92, 22 350, nrs. 1–2). Dit wetsvoorstel is inmiddels tot wet verheven en met ingang van 1 juli 1994 in werking getreden (Stb. 1994, 132 en Stb. 1994, 415). Als gevolg hiervan zijn onder andere de ministeriële vaststelling van de aanvangshuren en de daaropvolgende vijf verplichte huurverhogingen bij nieuwbouw, gesubsidieerd op voet van de Woningwet, komen te vervallen.

In zijn brief van 27 april 1992 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 1991/92, 22 592, nr. 1) heeft de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende nader invulling gegeven aan de in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig weergegeven beleidsvoornemens met betrekking tot het huurprijsbeleid.

In deze brief staan tevens de hiervoor benodigde wijzigingen op het gebied van de regelgeving vermeld. Om gedifferentieerde huuraanpassingen in het kader van de huursombenadering per 1 juli 1993 mogelijk te maken is het Besluit huurprijzen woonruimte met ingang van die datum aangepast (Stb. 1993, 221).

Verder is op grond van het per 1 januari 1993 in werking getreden Besluit beheer sociale-huursector voor sociale verhuurders een minimale huursomstijging verplicht geworden. De onderhavige voorstellen tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie vormen het sluitstuk van de wijzigingen in de regelgeving die in voornoemde brief zijn gepresenteerd.

In § 2 worden de hoofdlijnen van het wetsvoorstel weergegeven. In § 3 wordt de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling en van de daaropvolgende vijf verplichte huurverhogingen bij ingrijpende woningverbetering behandeld. In § 4 komen de veranderingen in verband met het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte aan de orde. In § 5 ten slotte wordt aandacht besteed aan de financiële aspecten van het wetsvoorstel.

De Raad voor de Volkshuisvesting heeft op 24 mei 1994 aan de toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer advies uitgebracht inzake een concept van het voorliggende wetsvoorstel (advies nr. 219). In deze memorie van toelichting zal bij de behandeling van de verschillende aspecten van het wetsvoorstel nader ingegaan worden op het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting.

### *§ 2. Hoofdlijnen van het wetsvoorstel*

Met betrekking tot de Huurprijzenwet woonruimte staan in het voorstel van wet de volgende onderwerpen centraal:

- afschaffing van de ministeriële aanvangshuurprijsvaststelling en de daaropvolgende vijf verplichte huurverhogingen bij ingrijpende woningverbetering, waarbij geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet wordt verstrekt;
- invoering van een nieuwe basis voor de jaarlijkse vermindering van de objectsubsidies (noodzakelijk in verband met het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte), aangekondigd in de brief van 27 april 1992 over de invoering van de huursombenadering.

Daarnaast kent het voorstel een aantal juridisch-technische aanpassingen in de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie die uit bovenstaande wijzigingen voortvloeien.

In het concept van het wetsvoorstel, zoals dat aan de Raad voor de Volkshuisvesting voor advies is gezonden, was ook een wijziging opgenomen van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte. Deze wijziging had betrekking op de vormvoorschriften die in acht genomen dienen te worden bij de aanzegging van een huurverhoging. De Raad voor de Volkshuisvesting merkte in zijn advies ten aanzien van die wijziging op dat, zolang de verhouding huurders/verhuurders nog niet is aangepast aan de nieuwe ordening in de volkshuisvesting, artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte naar zijn mening in de huidige vorm gehandhaafd zou dienen te worden. Dat advies hebben de ondergetekenden in zoverre gevolgd, dat zij in een afzonderlijk wetsvoorstel voorstellen artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte te wijzigen (voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage). Daarbij is zo veel mogelijk het advies van de Commissie huurders-verhuurders met betrekking tot voornoemd artikel 19 gevolgd. Met het voorstel wordt beoogd de verhouding tussen huurders en verhuurders meer in evenwicht te brengen en daarmee de positie van de huurders te versterken.

### *§ 3. Afschaffing van de ministeriële aanvangshuurprijsvaststelling en de daaropvolgende vijf verplichte huurverhogingen bij ingrijpende woningverbetering*

In 1986 is – ten behoeve van de invoering van het Normkostensysteem bij nieuwbouw van sociale huurwoningen per 1 januari 1988 – aangekondigd dat de ministeriële huurprijsvaststelling bij gesubsidieerde

nieuwbouwwoningen zou worden afgeschaft (Kamerstukken II 1985/86, 16 736, nr. 25, p. 34). Dit is later eveneens aangekondigd met betrekking tot gesubsidieerde beleggerswoningen ten behoeve van invoering van een nieuw subsidie-systeem voor deze categorie woningen per 1 januari 1989 (circulaire van 3 oktober 1988, MG 88-44, aangaande de regeling premiehuurwoningen 1989). De Raad voor de Volkshuisvesting heeft over de voornemens tot afschaffing geadviseerd in advies nummer 168 van 1 november 1989.

Ook voor woningen waaraan gesubsidieerd ingrijpende voorzieningen worden getroffen, is afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling gewenst. In ieder geval is dat nodig opdat onder het Besluit woninggebonden subsidies 1995 beide categorieën woningen gelijk kunnen worden behandeld. Ook in het kader van de verzelfstandiging van de huursector en de daarbij behorende flexibilisering van het huurprijsbeleid is het wenselijk dat de minister de aanvangshuurprijs en de daaropvolgende huurverhogingen niet langer vaststelt, maar dat partijen dit overeenkomen en dat (zo nodig) een toetsing bij de huurcommissie mogelijk is.

Met dit wetsvoorstel wordt deze doelstelling bereikt. In concreto leidt dit tot het vervallen van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte. Als gevolg hiervan ontvalt de grondslag aan artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte; dit artikel regelt immers de verplichte verhoging van de in artikel 9 geregelde huurprijs van ingrijpend verbeterde woningen.

Hiermede verdwijnt tevens de functionele betekenis van artikel 18 voor wat betreft de aanpassing van elders genoemde bedragen. Op dit laatste aspect wordt in de volgende paragraaf uitgebreid ingegaan.

In zijn advies bepleit de Raad voor de Volkshuisvesting dat voor de toepassing van de overgangsbepaling – inhoudende dat artikel 18 in bepaalde gevallen nog enige tijd van toepassing blijft – niet het tijdstip van de gunning, maar van de gereedmelding bepalend is. De ondergetekenden nemen dit advies niet over. Het tijdstip van gunning (toekenning) is immers een vroegtijdig vaststaand gegeven, hetgeen partijen rechtszekerheid geeft. Het tijdstip van gereedmelding wordt bepaald door de verhuurder, hetgeen in ieder geval voor de huurder tot minder rechtszekerheid leidt. De ondergetekenden wijzen er op dat bij de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling bij gesubsidieerde nieuwbouw eenzelfde overgangsbepaling is gehanteerd (artikel V, tweede lid, van de wet van 14 februari 1994, 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 (Stb. 132)).

#### *§ 4. Veranderingen in verband met het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte*

##### *§ 4.1. Inleiding*

Naast de hiervoor genoemde functie heeft het in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage tot nu toe ook een functie voor de jaarlijkse bepaling van de vermindering van de objectsubsidies, alsmede voor de huurprijzen, bedoeld in artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie (normhuren en maximumhuurgrens). Voor deze aanpassingen wordt namelijk verwezen naar het percentage, genoemd in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte.

Gelijktijdig met het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte, dient er derhalve een «nieuwe» basis geschapen te worden voor de jaarlijkse vermindering van de objectsubsidies. In het onderhavige wetsvoorstel heeft dit plaatsgevonden. Ook voor de jaarlijkse aanpassing van de hierboven genoemde parameters zal een nieuwe basis

geschapen moeten worden. Vooral nog is afgezien van opnemings van een materiële basis voor de jaarlijkse aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs. In afwachting van een afdoend aanpassingsmechanisme wordt deze aanpassing overgelaten aan overleg tussen de eerste ondergetekende en de Tweede Kamer aan de hand van de zogenaamde huurbrief of in het kader van de begrotingsbehandeling. Vervolgens wordt de aanpassing vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte op grond van artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte. Voorgesteld wordt voor de aanpassing van normhuren en maximumhuurgrens als bedoeld in de Wet individuele huursubsidie voornamelijk aan te sluiten bij het percentage waarmee de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs worden aangepast. Onderstaand wordt een en ander toegelicht.

In het concept van het wetsvoorstel, zoals dat aan de Raad voor de Volkshuisvesting voor advies is gezonden, was opgenomen dat het in het wetsvoorstel opgenomen subsidie-afbraakpercentage bij algemene maatregel van bestuur zo nodig kon worden aangepast. De Raad voor de Volkshuisvesting heeft in zijn advies bedenkingen hiertegen geuit en geadviseerd het subsidie-afbraakpercentage «beter in de wet te verankeren».

Gelet op de noodzakelijke continuïteit van het objectsubsidiebeleid is het mede in relatie tot de in gang gezette balansverkortingsoperatie (= ex-ante-waardering van de meerjarige objectsubsidieverplichtingen tezamen met de saldering van de uitstaande rijksleningen; zie de brief van 28 oktober 1993 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Kamerstukken II 1993/94, 23 400, XI, nr. 25, alsmede de memorie van toelichting bij het inmiddels tot wet verheven en in werking getreden wetsvoorstel balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting, Kamerstukken II 1994/95, 23 817, nr. 3) inderdaad niet langer nodig bij algemene maatregel van bestuur het desbetreffende percentage zo nodig te kunnen aanpassen. Dit onderdeel van het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting wordt door de ondergetekenden dan ook gevolgd.

#### *§ 4.2. Invoering van een nieuwe basis voor het subsidie-afbraakpercentage*

In het voorgestelde artikel IV, derde lid, is de grondslag te vinden voor de vermindering van de objectsubsidies. Het niveau van het desbetreffende percentage is niet veranderd ten opzichte van het thans geldende percentage. Daarbij dient in verband met de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting het volgende te worden opgemerkt. Het subsidie-afbraakpercentage is na de inwerkingtreding van die wet nog slechts van toepassing op de vermindering van de objectsubsidies van de woningen waarop de balansverkortings niet van toepassing is, te weten woningen van particuliere verhuurders.

Een deel van de Raad voor de Volkshuisvesting kan instemmen met de hoogte van het voorgestelde subsidie-afbraakpercentage omdat bij afspraken in het kader van de balansverkortings ervan uitgegaan is dat een percentage van boven de vijf zal worden gehanteerd. Een ander deel van de Raad voor de Volkshuisvesting bepleit een samenhang tussen subsidie-afbraakpercentage, gerealiseerde huurprijsontwikkeling en de inkomensontwikkeling.

Daarmee wijkt dit deel van de Raad voor de Volkshuisvesting af van het eerder ingenomen standpunt met betrekking tot de huursombenadering (RAVO-advies nr. 168 van 25 september 1989). De Raad voor de Volkshuisvesting heeft destijds geen bezwaar gemaakt tegen het loskoppelen van de afbraak van de jaarlijkse rijksbijdragen en de jaarlijks feitelijk gerealiseerde huurstijging. Door een andere systematiek te bepleiten komt dit deel van de Raad voor de Volkshuisvesting terug op een eerder

ingenomen standpunt waarin een bedrijfsmatige benadering bij de huuraanpassingen wordt geaccepteerd. Daarbij hoort een subsidieafbraak die onafhankelijk is van de gerealiseerde huurprijsontwikkeling; het percentage van 5½ wordt derhalve gehandhaafd.

*§ 4.3. De jaarlijkse aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs, alsmede van de normhuren en de maximumhuurgrens voor de individuele huursubsidie*

Het percentage, genoemd in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte, ook wel aangeduid als «het trendmatige huurverhogingspercentage», vormde tot vóór de invoering van de huursombenadering een indicatie van een redelijk te achten huurprijsstijging en was – mede vanwege de verplichting voor sociale verhuurders om dit percentage ook daadwerkelijk door te voeren – grotendeels bepalend voor de huurprijsontwikkeling in Nederland. Bij zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten vond de aanpassing van de maximaal (en minimaal) redelijke huurprijs toen plaats op basis van het trendmatige huurverhogingspercentage van het daaraan voorafgaande jaar.

Bij de invoering van de huursombenadering en de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte per 1 juli 1993 is het in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage de feitelijke basis gebleven voor de jaarlijkse aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs en van de bedragen waarnaar verwezen wordt in artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie, mede omdat dat percentage op dat moment de «best mogelijke inschatting» vormde voor de verwachte huurprijsontwikkeling.

Voor de individuele huursubsidie is van dit principe reeds afgeweken in het tijdvak 1995–1996. Het zou niet in overeenstemming zijn geweest met de werkelijke huurprijsontwikkeling in dat tijdvak indien de bedragen waarnaar verwezen wordt in artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie, in dat tijdvak zouden zijn aangepast met het wettelijk voorgeschreven percentage van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte (5½). Daarom is voor dat tijdvak, dat voorafgaat aan de voorziene inwerkingtredingsdatum van het wetsvoorstel, een tijdelijke wettelijke voorziening getroffen bij de wet van 31 mei 1995, houdende wijziging van de Wet individuele huursubsidie en wijziging van de wet van 21 juni 1989 tot aanpassing van de Wet individuele huursubsidie naar aanleiding van de voorstellen van de commissie tot vereenvoudiging van de loonbelasting en de inkomstenbelasting (Stb. 310).

In de eerder genoemde brief van 27 april 1992 aan de Tweede Kamer werd uitgegaan van een jaarlijkse aanpassing van de huursubsidieparameters en van de maximaal redelijke huurprijs door middel van een «aanpassingsmechanisme», waarbij aansluiting zou worden gezocht bij de gemiddelde huurprijsontwikkeling. Er is toentertijd voor een vrij ingewikkeld aanpassingsmechanisme geopteerd waarmee eventuele verschillen (achteraf) tussen de verwachte huurprijsontwikkeling over enig tijdvak en de uiteindelijk gerealiseerde huurprijsontwikkeling in dat tijdvak zouden kunnen worden verdisconteerd in de daarop volgende aanpassing.

De ondergetekenden zijn tot de conclusie gekomen dat het aanpassingsmechanisme, zoals opgenomen in het aan de RAVO voor advies gezonden ontwerp-wetsvoorstel, niet helemaal voldoet. Een beter mechanisme is nog niet voorhanden. In het kader van het reeds lopende project tot herziening van de huurprijsregelgeving zal bij het onderzoek naar een eenvoudiger woningwaarderingstelsel (zo mogelijk aansluiting bij de waardering voor de onroerende-zaakbelasting) aan een definitieve regeling van het aanpassingsmechanisme voor de aanpassing van de

bedragen van de maximaal redelijke huurprijs de nodige aandacht worden besteed. Daarom hebben de ondergetekenden besloten thans nog geen aanpassingsmechanisme in het voorstel op te nemen. Het percentage van de jaarlijkse aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs zal voorlopig jaarlijks in een brief aan de Tweede Kamer of in het kader van de begroting worden aangegeven. Daarbij zal de verwachte gemiddelde huurontwikkeling richtsnoer zijn. Na overleg over dat voorstel met de Kamer zullen vervolgens in het Besluit huurprijzen woonruimte de nieuwe bedragen van de maximaal redelijke huurprijs worden opgenomen.

Dezelfde methodiek zal voorlopig ook worden gehanteerd voor de jaarlijkse aanpassing van de bedragen waarnaar verwezen wordt in artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie. Uitgangspunt zal daarbij zijn dat de verwachte gemiddelde huurontwikkeling wordt gevolgd.

#### *§ 5. Financiële aspecten*

De grotere vrijheid voor verhuurders ten aanzien van de huuraanpassing onder de huursombenadering kan, wat betreft de individuele huursubsidie, leiden tot budgettaire gevolgen voor de begroting. Deze doen zich voor indien de werkelijke gemiddelde huurstijging afwijkt van het percentage waarmee de normhuren, aftoppingsgrenzen en de maximum-huren ingevolge artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie (de IHS-tabellen) zijn aangepast, met andere woorden: indien de werkelijke gemiddelde huurstijging afwijkt van de verwachte gemiddelde huurstijging. Bij de begroting voor 1996 is rekening gehouden met het voorgestelde aanpassingsmechanisme. Derhalve kunnen eventuele financiële gevolgen eerst worden vastgesteld zodra inzicht is verkregen in de gerealiseerde gemiddelde huurstijging per 1 juli 1996.

Als gevolg van het vervallen van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte zullen geen ministeriële beschikkingen tot vaststelling van de huurprijs voor ingrijpend verbeterde woonruimten meer worden vastgesteld. Dit betekent dat er ook geen beroepen tegen deze beschikkingen meer zullen worden ingesteld. Derhalve neemt de werkdruk van het bestuurlijk apparaat enigszins af. Geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs van woonruimte na ingrijpende woningverbetering zullen voortaan aan de huurcommissies (en eventueel daarna aan kantonrechters) worden voorgelegd. De werkdruk van huurcommissies en kantonrechters zal als gevolg daarvan in geringe mate toenemen. Die toename zal naar verwachting zodanig zijn dat er voor huurcommissies en kantonrechters geen personele consequenties aan behoeven te worden verbonden. Derhalve zullen ook de lasten die voor de overheid aan de rechtsbescherming verbonden zijn, gering zijn.

## **B. ARTIKELN**

### **Artikel I**

A, B, D en F

Als gevolg van het voorstel artikel 9 te laten vervallen (onderdeel C) kunnen de passages in de artikelen 4, 5, 10 en 17 van de Huurprijzenwet woonruimte waarin naar dat artikel wordt verwezen, zijnde overbodig, vervallen. Deze onderdelen strekken ertoe voornoemde passages te doen vervallen.

## C

In § 3 van het algemeen deel van de memorie van toelichting is de reden van het voorstel artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte te laten vervallen toegelicht. Naar dat deel van de toelichting wordt dan ook verwezen.

## E en G

In onderdeel C wordt voorgesteld artikel 9 te laten vervallen. Met het vervallen van dat artikel ontvalt vervolgens ook aan artikel 18 de zin. Artikel 18 regelt immers de verplichte verhoging van de in artikel 9 geregelde huurprijs van ingrijpend verbeterde woonruimte. Het artikel heeft echter daarnaast in de loop der tijd nog een geheel andere functie gekregen, doordat voor diverse jaarlijkse bijstellingspercentages naar het in artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage wordt verwezen. Het betreft verwijzingen met betrekking tot:

- a. de aanpassing van de huren van de Wet individuele huursubsidie;
- b. de afbraak van de Rijkssubsidie, verstrekt ingevolge de overgangsbepalingen van inmiddels ingetrokken ministeriële regelingen (zoals de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968, de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen 1968 en de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975).

Nu verwijzing naar artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte niet langer mogelijk is, wordt in artikel III voorgesteld de onder a bedoelde huren jaarlijks aan te passen met hetzelfde percentage als waarmee de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs in de zin van de Huurprijzenwet woonruimte worden aangepast. Voor de aanpassing in de periode van 1 juli 1995 tot en met 30 juni 1996 geldt de wet van 31 mei 1995, houdende wijziging van de Wet individuele huursubsidie en wijziging van de wet van 21 juni 1989 tot aanpassing van de Wet individuele huursubsidie naar aanleiding van de voorstellen van de commissie tot vereenvoudiging van de loonbelasting en de inkomstenbelasting.

Voor de onder b bedoelde regelingen wordt voorgesteld in artikel IV, derde lid, een nieuwe basis op te nemen voor het overigens gelijk blijvende percentage van de jaarlijkse vermindering van de rijkssubsidie (5½). Dit percentage wordt doorgaans aangeduid met de term «subsidieafbraakpercentage». In dat verband wordt verwezen naar de toelichting op dat artikel.

Voorgesteld wordt in artikel 15 op te nemen dat regelen moeten (en dus niet, zoals thans het geval is: kunnen) worden gesteld inzake de hoogst toelaatbare stijging van de huurprijs. Dat geeft de huurder meer zekerheid dan de huidige facultatieve bepaling en is bovendien in overeenstemming met de tot nu toe gevolgde praktijk. Deze wijziging is overigens niet een gevolg van het laten vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte.

## Artikel II

A, onderdelen 1 en 3, B, C en D

Deze wijzigingen houden verband met het feit dat onderdeel g van artikel 3, eerste lid, dat betrekking heeft op artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte, zijn betekenis heeft verloren, en derhalve dient te vervallen; als gevolg daarvan dienen ook de verwijzingen naar artikel 3, eerste lid, te worden aangepast.

## A, onderdeel 2

Deze wijziging strekt ertoe een technische verbetering aan te brengen in artikel 3, vierde lid, onderdeel a, van de Wet op de huurcommissies. Met deze wijziging wordt beter aangesloten op de formulering van artikel 51, derde lid, van de Huisvestingswet, naar welk artikellid voornoemd onderdeel a verwijst.

### **Artikel III**

In § 4.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is deze wijziging toegelicht. Verder zij nog opgemerkt dat de verwijzing naar artikel 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte niet betekent dat er ook daadwerkelijk een uitspraak van de huurcommissie moet zijn gedaan om de maximaal redelijke huurprijs en de verhoging daarvan te kunnen weten. De bedragen waarnaar verwezen wordt in artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie, worden jaarlijks verhoogd met hetzelfde percentage als waarmee de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs krachtens artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte worden verhoogd.

### **Artikel IV**

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen.

Ingevolge het eerste en tweede lid blijft ten aanzien van vóór de inwerkingtreding van deze wet gesubsidieerde ingrijpend verbeterde woningen de huidige tekst van de Huurprijzenwet woonruimte – met uitzondering van de wijziging die wordt voorgesteld in onderdeel E van artikel I, die namelijk niet het gevolg is van het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte – gelden tot de eerste of eerstvolgende verplichte huurverhoging, bedoeld in artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals dat vóór de inwerkingtreding van deze wet luidde. De periode gedurende welke de verplichte huurverhogingen plaatsvinden, wordt voor deze woningen dus verkort. Het betekent voorts dat de aanvangshuurprijs van deze woningen nog door de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer moet worden vastgesteld.

In het derde lid wordt voorgesteld voor de toepassing van overgangsbepalingen bij alle inmiddels ingetrokken ministeriële regelingen, op grond waarvan indertijd subsidie werd verstrekt voor de bouw, exploitatie of renovatie van woningen en welke subsidie op grond van die overgangsbepalingen nog immer wordt verstrekt, de verwijzing naar het trendpercentage van het met dit wetsvoorstel af te schaffen artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte te vervangen door een percentage van 5½. Dat percentage is overigens hetzelfde als het thans geldende trendpercentage, bedoeld in artikel 18. Tevens is in dit lid geregeld dat in het geval met hetzelfde doel in een dergelijke regeling een ander artikel dan artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte wordt genoemd – bijvoorbeeld omdat de desbetreffende regeling dateert van vóór 1979, het jaar waarin de Huurprijzenwet woonruimte in werking trad –, maar feitelijk – op grond van ander overgangsrecht of bijvoorbeeld circulaire – het in artikel 18, eerste lid, genoemde percentage wordt toegepast, dit percentage voor de toekomst eveneens wordt vervangen door het percentage van 5½. De in dit lid opgenomen regeling heeft betekenis voor subsidies, ooit verstrekt op grond van onder meer de volgende ministeriële regelingen:

- a. de Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968;
- b. de Beschikking geldelijke steun toegelaten instellingen 1968;
- c. de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975.



In het algemeen deel van de toelichting (paragraaf 4.2) is overigens al aangegeven dat het subsidie-afbraakpercentage sinds de invoering van de zogenaamde balansverkorting nog slechts van toepassing is op de vermindering van de objectsubsidies van woningen waarop de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting niet van toepassing is.

In het vierde lid is geregeld dat de in artikel III opgenomen wijzigingen in het mechanisme van de jaarlijkse aanpassingen van de bedragen van artikel 25 van de Wet individuele huursubsidie uitsluitend gelden voor aanvragen om en verstrekkingen van individuele huursubsidie vanaf het tijdvak 1996–1997 en dus niet voor de tijdvakken, daaraan voorafgaande.

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

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager