



252

Besluit van 10 april 1998, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (afschaffing minimale huursomstijging)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 februari 1998, nr. MJZ980016438, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 70 en 71 van de Woningwet;
De Raad van State gehoord (advies van 19 maart 1998, nr. W08.98.0063.);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 april 1998, nr. MJZ98035965, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 11a, eerste lid, wordt «de artikelen 12 tot en met 23» vervangen door: de artikelen 12 tot en met 22.

B

Artikel 23 vervalt.

C

In artikel 25a, tweede lid, wordt «de artikelen 12 tot en met 23» vervangen door: de artikelen 12 tot en met 22.

D

In artikel 26, tweede lid, onderdeel e, wordt «de artikelen 21, 22 en 23» vervangen door: de artikelen 21 en 22.

E

In artikel 46 wordt «20 tot en met 26» vervangen door: 20, 21, 22, 24, 25, 26.

F

Bijlage III wordt als volgt gewijzigd:

1. In rubriek B, onder «Aandachtspunten:», punt 3:
 - a. wordt de puntkomma aan het slot van onderdeel g vervangen door een punt en
 - b. vervalt onderdeel h.
2. In rubriek D, model II, onder «Rapport van bevindingen», punt 3:
 - a. wordt de puntkomma aan het slot van onderdeel g vervangen door een punt en
 - b. vervalt onderdeel h.

ARTIKEL II

In artikel 11, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting² wordt na «artikel 23, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector,» ingevoegd: zoals dat artikellid luidde in het referentiejaar,.

ARTIKEL III

Met ingang van 1 januari 2000 wordt in artikel 11, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting:

- a. «de som van de huren, bedoeld in artikel 23, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, zoals dat artikellid luidde in het referentiejaar,» vervangen door «de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van de woongelegenheden, bedoeld in bijlage II, aanhangsel D, rubriek 3, bij het Besluit beheer sociale-huursector,» en
- b. «volgens genoemd artikel» vervangen door: volgens genoemde rubriek.

ARTIKEL IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag die twee maanden ligt na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 1998.

¹ Stb. 1992, 555, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 27 februari 1998, Stb. 135.

² Stb. 1996, 417, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 27 februari 1998, Stb. 135.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad wordt geplaatst.

's-Gravenhage, 10 april 1998

Beatrix

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

Uitgegeven de *eerste* mei 1998

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

NOTA VAN TOELICHTING

Met dit besluit vervalt de bepaling in het Besluit beheer sociale-huursector, op basis waarvan sociale verhuurders jaarlijks een minimale huursomstijging dienen te verwezenlijken.

Bij de verzelfstandiging van de sociale-huursector is in artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector vastgelegd dat de getotaliseerde huurinkomsten over het bezit van een sociale verhuurder – de huursom – ieder jaar ten minste met een door het Rijk vastgesteld percentage dienen toe te nemen. De maximale huurstijging per woning was en bleef vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Op deze wijze was een bandbreedte vastgelegd waarbinnen de huurprijsaanpassing van woningen meer kon worden gedifferentieerd.

In de jaren 1995 en volgende had het percentage, bedoeld in artikel 23, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, van het Besluit beheer sociale-huursector geen zelfstandige betekenis meer, in verband met de invoering van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting. In deze wet zijn de grondslagen neergelegd voor de bruteringsoperatie, waarmee werd gekomen tot het zo veel mogelijk tegen elkaar wegstrepen van door het Rijk nog te innen aflossingen van rijksleningen en door het Rijk nog verschuldigde subsidies. In artikel 13 van genoemde wet is, met het oog op het bieden van meer financiële zekerheid in de eerste jaren na de bruteringsoperatie, bepaald dat in de jaren 1995 tot en met 1999 de huursom jaarlijks zou toenemen met het inflatiepercentage verhoogd met 0,5%, welke uitkomst ten minste 3,5% bedraagt.

Het is thans niet meer op zijn plaats een minimale huursomontwikkeling aan sociale verhuurders voor te schrijven. Dit hangt samen met de wens het accent in het volkshuisvestingsbeleid nog meer dan nu het geval is te leggen op prestatieafspraken als instrument om sturing te geven aan de gewenste ontwikkelingen. Op regionaal en lokaal niveau dienen in beginsel prestatieafspraken tussen de verantwoordelijke partijen invulling te geven aan het realiseren van de volkshuisvestingstaken. Hierin kunnen uitgangspunten over de gemiddelde huurontwikkeling of over de differentiatie in de huurontwikkeling worden betrokken.

Met de bepalingen in het kader van het toezicht op sociale verhuurders in het Besluit beheer sociale-huursector zijn waarborgen geschapen voor het waarmaken van de volkshuisvestingstaken in relatie tot de financiële continuïteit van sociale verhuurders.

Voorts is, vanuit het algehele oogpunt van betaalbaarheid van het wonen, in generieke zin een verdere matiging van de huurontwikkeling in de komende jaren in de richting van het inflatieniveau gewenst. De termijn waarop hieraan regionaal of lokaal invulling zal kunnen worden gegeven zal mede samenhangen met de specifieke woningmarktsituatie en de voorliggende investeringsopgaven.

Deze omstandigheden, gevoegd bij het geschetste sturingsperspectief binnen de volkshuisvesting (prestatieafspraken) en de, in relatie tot de benodigde investeringen, over het geheel genomen voldoende financiële mogelijkheden van de sociale-huursector, vormen de argumenten om de minimale huursomstijging te laten vervallen. Het is de bedoeling dat daartoe tegelijkertijd artikel 13 van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting en artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector vervallen. Het eerste is inmiddels bewerkstelligd door de daartoe strekkende wet van 26 maart 1998.

Onder meer met het oog op het beoordelen van de doelmatigheid van de activiteiten van toegelaten instellingen en hun financiële continuïteit blijft het gewenst te beschikken over gegevens inzake het door hen gevoerde huurbeleid en het aantal leegstaande woningen. Daarin wordt

voorzien door aanhangsel D, rubriek 3, bij bijlage II bij het Besluit beheer sociale-huursector, als gewijzigd bij de regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 24 december 1997, Stcrt. 1998, 15.

Door het vervallen van artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector werd het noodzakelijk om artikel 11, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting te wijzigen (artikelen II en III). In genoemd artikellid is onder meer bepaald dat de som van de bijdragen aan het fonds van de toegelaten instellingen gezamenlijk jaarlijks niet meer zal bedragen dan 1 procent van hun gezamenlijke huursom. Ook om die reden blijft het van belang dat de toegelaten instellingen opgave van de huursom doen.

Artikel 11, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt blijkens dit besluit tweemaal gewijzigd in verband met het vervallen van artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector. Artikel II regelt dat genoemd artikellid op het tijdstip dat artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector vervalt zodanig technisch wordt aangepast, dat de verwijzing naar dat artikel zoals het was in stand blijft. In artikel III wordt bepaald dat pas met ingang van 1 januari 2000 de verwijzing naar meergenoemd artikel 23 komt te vervallen.

Deze aanpak heeft de volgende achtergrond. De (som van de) bijdragen van de toegelaten instellingen worden blijkens artikel 11, derde lid, van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting berekend met inachtneming van de huursom over het zogenoemde referentiejaar. Dat jaar ligt twee jaar vóór het bijdragejaar. Op de bepaling van de huursom over de referentie jaren 1996 en 1997 is artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector nog mede (naast artikel 13 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting) van toepassing. Dat betekent dat de bijdragen van de toegelaten instellingen aan het fonds over de jaren 1998 en 1999 nog met behulp van de aldus bepaalde huursom moeten worden vastgesteld. Het jaar 2000 is het eerste jaar waarover de bijdragen van de toegelaten instellingen aan het fonds worden berekend zonder dat artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector (naast artikel 13 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting) van toepassing is. De gezamenlijke huursom waaraan de bijdragen over de jaren 2000 en volgende worden gerelateerd wordt (voor de referentie jaren 1998 en volgende) afgelezen uit bijlage II, aanhangsel D, rubriek 3, bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Het is de bedoeling dat de sociale verhuurders al bij de huurwijzigingen per 1 juli 1998 geen rekening meer behoeven te houden met een voorgeschreven minimale huursomstijging. Daartoe zal deze ruim voor die tijd uit de regelgeving moeten zijn geschrapt. Om deze reden is in bovengenoemde wet bepaald dat artikel 13 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting vervalt met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 1998. In overeenstemming daarmee werkt ook dit besluit terug tot en met die datum (artikel IV).

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