



543

Besluit van 5 december 2000, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Huisvestingsbesluit (afstemming op de Huursubsidiewet)

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 juni 2000, nr. MJZ 2000068644, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 70c van de Woningwet en artikel 13 van de Huisvestingswet;

De Raad van State gehoord (advies van 4 augustus 2000, W08.00.0241/V);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 29 november 2000, nr. MJZ2000142023, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Heben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, vervalt onderdeel f en wordt onderdeel g geletterd f.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste en tweede lid worden vervangen door een lid, luidend:

1. Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Huursubsidiewet, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.

2. Het derde lid wordt vernummerd tot tweede lid.

3. Na het tweede lid (nieuw) wordt een lid ingevoegd, luidend:
 3. De toegelaten instelling kan, onverminderd het tweede lid, het meest recente inkomen van de woningzoekende, en de actuele vraag naar en het actuele aanbod ter plaatse van woongelegenheden, betrekken bij het verhuren van haar woningen.
 4. Het vierde lid vervalt.

C

Bijlage II, aanhangsel E, wordt vervangen door aanhangsel E als opgenomen in bijlage A bij dit besluit.

ARTIKEL II

Het Huisvestingsbesluit² wordt als volgt gewijzigd:

A

Het opschrift van paragraaf 2 van hoofdstuk 2 komt te luiden:

§ 2. Bescherming van woningzoekenden die, gelet op hun persoonlijke omstandigheden, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met bij die omstandigheden passende kenmerken.

B

Artikel 7 vervalt.

C

Artikel 8 komt te luiden:

Artikel 8

1. Voorzover de aanwijzing van woonruimten krachtens artikel 5 van de wet tot gevolg heeft dat personen die een zodanige woonruimte als huurder in gebruik nemen, daartoe een huisvestingsvergunning nodig hebben, neemt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening criteria voor vergunningverlening op, die betrekking hebben op de passendheid van de verhouding tussen de persoonlijke omstandigheden van de vergunningaanvrager en degenen die tot diens huishouden behoren enerzijds en de kenmerken van de woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd anderzijds.

2. Criteria als bedoeld in het eerste lid strekken er in elk geval toe te bewerkstelligen dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor het als huurwoning in gebruik nemen van woonruimten als bedoeld in dat lid met een rekenuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Huursubsidiewet, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet.

3. De gemeente kan het meest recente inkomen van de woningzoekende, en de actuele vraag naar en het actuele aanbod ter plaatse van woonruimten, betrekken bij de toepassing van de criteria, bedoeld in het eerste lid.

ARTIKEL III

1. Indien een gemeente een verordening als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingswet heeft vastgesteld, wordt deze uiterlijk 1 juli 2001 aangepast overeenkomstig artikel 8 van het Huisvestingsbesluit, zoals dat artikel ingevolge dit besluit is komen te luiden.

2. Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet, waarop op het tijdstip van de in het eerste lid bedoelde aanpassing nog niet is beslist, worden behandeld overeenkomstig de verordening, bedoeld in artikel 2 van die wet, zoals deze laatstelijk luidde voor de aanpassing.

¹ Stb. 1998, 285, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 19 december 1998, Stb. 606.

² Stb. 1993, 155, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 25 juni 1997, Stb. 269.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 9 januari 2001, nr. 6.

ARTIKEL IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op die waarop twee maanden zijn verstreken na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het is geplaatst.

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

's-Gravenhage, 5 december 2000

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

Uitgegeven de *negentiende* december 2000

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Bijlage A bij het besluit van 5 december 2000, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector en het Huisvestingsbesluit (afstemming op de Huursubsidiewet)

AANHANGSEL E

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie verhuurd per 31-12 in het verslagjaar

categorie huishouden	inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens HSW	> kwaliteits-kortingsgrens HSW ≤ laagste aftoppingsgrens HSW	> laagste aftoppingsgrens HSW
eenpersoons (art. 2, a, HSW)	≤ inkomensgrens HSW			
eenpersoons (art. 2, a, HSW)	> inkomensgrens HSW			
eenpersoons-ouderen (art. 2, c, HSW)	≤ inkomensgrens HSW			
eenpersoons-ouderen (art. 2, c, HSW)	> inkomensgrens HSW			

2. Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie verhuurd per 31-12 in het verslagjaar

categorie huishouden	inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens HSW	> kwaliteits-kortingsgrens HSW ≤ laagste aftoppingsgrens HSW	> laagste aftoppingsgrens HSW
meerpersoons (art. 2, b, HSW)	≤ inkomensgrens HSW			
meerpersoons (art. 2, b, HSW)	> inkomensgrens HSW			
meerpersoons-ouderen (art. 2, d, HSW)	≤ inkomensgrens HSW			
meerpersoons-ouderen (art. 2, d, HSW)	> inkomensgrens HSW			

3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie verhuurd per 31-12 in het verslagjaar

categorie huishouden	inkomen	≤ kwaliteitskortingsgrens HSW	> kwaliteitskortingsgrens HSW ≤ hoogste aftoppingsgrens HSW	> hoogste aftoppingsgrens HSW
meerpersoons (art. 2, b, HSW)	≤ inkomensgrens HSW meerpersoons			
meerpersoons (art. 2, b, HSW)	> inkomensgrens HSW meerpersoons			
meerpersoons-ouderen (art. 2, d, HSW)	≤ inkomensgrens HSW meerpersoonsouderen			
meerpersoons-ouderen (art. 2, d, HSW)	> inkomensgrens HSW meerpersoonsouderen			

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «eenpersoonshuishouden» of «eenpersoons» wordt bedoeld eenpersoonshuishouden als bedoeld in artikel 2, onderdeel a, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «eenpersoonsouderen» wordt bedoeld eenpersoonsouderenuishouden als bedoeld in artikel 2, onderdeel c, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «meerpersoonshuishouden» of «meerpersoons» wordt bedoeld meerpersoonshuishouden als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «meerpersoonsouderen» wordt bedoeld meerpersoonsouderenuishouden als bedoeld in artikel 2, onderdeel d, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «inkomensgrens HSW eenpersoons» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «inkomensgrens HSW meerpersoons» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel b, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «inkomensgrens HSW meerpersoonsouderen» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 14, eerste lid, onderdeel d, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «kwaliteitskortingsgrens HSW» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 20, eerste lid, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «laagste aftoppingsgrens HSW» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Huursubsidiewet.

Waar in dit aanhangsel gesproken wordt van «hoogste aftoppingsgrens HSW» wordt bedoeld het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel b, van de Huursubsidiewet.

NOTA VAN TOELICHTING

1. Algemeen deel

1.1. Inleiding

De in dit besluit neergelegde wijzigingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) en het Huisvestingsbesluit betreffen een instrumentele harmonisatie van huur-, inkomens- en huishoudensbegrippen c.q. -bedragen in het BBSH en het Huisvestingsbesluit op de begrippen en de bedragen zoals gedefinieerd in de Huursubsidiewet. Dit is van belang voor het geval er in gespannen woningmarkten (of delen daarvan) een distributiesysteem van kracht is, waarbij schaarse woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs zoveel mogelijk in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die daar, gelet op hun inkomen of door andere omstandigheden (zoals lichamelijke gehandicapten, ouderen, allochtonen en asielzoekers) in het bijzonder op zijn aangewezen.

Zowel de Huisvestingswet als de Woningwet gaan in beginsel uit van vrije vestiging van burgers in alle gemeenten. Indien er echter sprake is van een gespannen woningmarkt mag gebruik worden gemaakt van een distributiesysteem voor schaarse woonruimte. In de randvoorwaarden voor zo'n systeem – zoals neergelegd in het BBSH en het Huisvestingsbesluit van 1993 – lag de nadruk op het afstemmen van de huur op het inkomen, in verband met het bestrijden van goedkope en dure scheefheid.

De Huursubsidiewet van 1997 houdt – overeenkomstig de uitgangspunten van de Huisvestingswet – meer rekening met het feit dat er bijvoorbeeld voor ouderen en grotere gezinnen vaak onvoldoende passende huisvesting in het goedkoopste deel van de voorraad beschikbaar is.

Voor de goede orde: dit besluit heeft dus geen betrekking op dat deel van het Huisvestingsbesluit, waarin de voorwaarden voor het mogen hanteren van economische of maatschappelijke bindingseisen zijn neergelegd.

Er zijn derhalve twee redenen voor de in dit besluit neergelegde wijzigingen van het BBSH en het Huisvestingsbesluit:

- a. een afstemming van begrippen en bedragen op de Huursubsidiewet, om de huishoudens met een laag inkomen (= doelgroep van beleid) en de daarvoor primair bedoelde woonruimte met een lage prijs in alle relevante wetgeving op dezelfde manier af te bakenen;
- b. een verbetering van de afstemming van het Huisvestingsbesluit op de Huisvestingswet op het punt van het toewijzen van woonruimte met een lage prijs aan huishoudens met een laag inkomen, waarbij – naast huur en inkomen – ook rekening wordt gehouden met andere persoonlijke omstandigheden van woningzoekenden en daarbij passende kenmerken van woonruimte.

Met dit besluit behoeven toegelaten instellingen en gemeenten geen dubbele administratie meer te voeren, te weten een ten behoeve van de uitvoering van de Huursubsidiewet en een tweede ten behoeve van een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en een juiste verantwoording als vereist in artikel 26 van het BBSH. De vermindering van deze administratieve lasten heeft de instemming van Aedes, vereniging van woningcorporaties, en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De wijzigingen zijn reeds aangekondigd in de circulaires van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 juli 1997 (MG 97-15) en 10 juni 1999 (MG 99-13).

Ten behoeve van het in alle relevante wetgeving op dezelfde manier afbakenen van de doelgroep van beleid en de daarvoor bedoelde woonruimte is een afstemming van begrippen en bedragen met de Huursubsidiewet gewenst.

Per 1 juli 1997 is de Huursubsidiewet van kracht. De Huursubsidiewet hanteert ten behoeve van de uitvoering andere begrippen dan het Huisvestingsbesluit en het BBSH. Het gaat hier met name om de begrippen «huur», «inkomen» en «huishouden».

– In de Huisvestingswet wordt met het begrip «huur» de «kale» huurprijs bedoeld. De Huursubsidiewet daarentegen hanteert de term «rekenhuur», waaronder kort gezegd wordt verstaan de «kale» huurprijs plus een viertal met name genoemde bijkomende servicekosten.

– Voorts is er verschil in de definitie van het «gezamenlijk inkomen van een huishouden», met name op het punt van het meerekenen van inkomens van thuiswonende kinderen.

– Verder sluiten de te onderscheiden huishoudenscategorieën in het Huisvestingsbesluit en het BBSH niet meer aan op de meest recente fiscale wetgeving, met name als het gaat om het vaststellen van het gezamenlijk inkomen van huishoudens, waarvan een der leden de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. De Huursubsidiewet daarentegen houdt wel rekening met de meest recente fiscale wetgeving.

Naast deze verschillen in terminologie bestaan er nog een aantal verschillen wat betreft de uitgangspunten bij de uitvoering van de Huursubsidiewet respectievelijk het Huisvestingsbesluit en het BBSH.

De wijzigingsdata voor de te hanteren huur- en inkomensgrenzen lopen niet synchroon. Bij de Huursubsidiewet wordt uitgegaan van 1 juli; bij het Huisvestingsbesluit en het BBSH wordt uitgegaan van 1 januari.

– Tevens bestaat er sinds de wijziging van de Huursubsidiewet met ingang van 1 juli 1999 een verschil in de wijzigingscriteria voor de inkomensgrenzen tussen Huursubsidiewet enerzijds en het Huisvestingsbesluit/BBSH anderzijds.

– Tot slot bestaat er ook nog een verschil in categorieën van woonruimte. Het Huisvestingsbesluit en het BBSH gaan uit van twee categorieën: goedkoop en alle woonruimten die niet onder deze categorie vallen, terwijl de Huursubsidiewet uitgaat van drie categorieën, te weten: goedkoop, betaalbaar en (te) duur. De Huursubsidiewet verruimt in formele zin de voor de doelgroep bereikbare woonruimte tot in de betaalbare voorraad.

Het gelijkschakelen van de onderhavige begrippen en bedragen met de Huursubsidiewet neemt bij de betrokken huishoudens en verhuurders de verwarring weg over wie er nu op welk moment volgens welke wet tot de doelgroep van beleid behoort. De doelgroep van beleid is met onderhavige wijziging nu zowel voor de toepassing van de Huursubsidiewet als voor het toewijzen van woonruimte in het kader van de Huisvestingswet en het BBSH op identieke wijze beschreven.

Hetzelfde geldt voor de grenzen van de huur beneden welke nog huursubsidie kan worden verkregen, dan wel binnen welke woningzoekenden die tot de doelgroep van beleid behoren zoveel mogelijk bij voorrang gehuisvest dienen te worden.

De verruiming van de voor de doelgroep bereikbare voorraad tot in de betaalbare voorraad zal per saldo niet leiden tot een groter beslag op huursubsidiegelden. Deze wijziging formaliseert namelijk een systematiek die met de invoering van de Huursubsidiewet per 1 juli 1997 in de praktijk gebruikelijk is geworden. Bovendien laat deze wijziging de in de

Huursubsidiewet opgenomen instrumenten ter beheersing van de uitgavenontwikkeling (prestatienormeringsinstrumenten) ongemeoid.

Er zijn dan ook goede redenen om het Huisvestingsbesluit en het BBSH op voornoemde punten nader af te stemmen op de Huursubsidiewet.

ad b Verbetering afstemming Huisvestingsbesluit op Huisvestingswet

In verschillende artikelen van de Huisvestingswet (met name de artikelen 2, eerste lid, 5 en 9 tot en met 12) komt tot uitdrukking dat een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte de achterliggende gedachte is bij het vaststellen van regels voor het in gebruik geven van woonruimte in een gemeentelijke verordening. Daarbij is blijkens artikel 2, tweede lid, van die wet van bijzonder belang dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zo veel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. In artikel 8, tweede lid, van het Huisvestingsbesluit wordt hieraan uitwerking gegeven.

Bij het ontwikkelen van passendheidscriteria ten dienste van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte dienen ook andere aspecten een rol te spelen. Bij het in dit licht toewijzen van woonruimte moet het niet alleen gaan om het toetsen van het inkomen aan de huur, maar ook om het toetsen van alle andere persoonlijke omstandigheden van woningzoekenden (huishoudenssamenstelling, leeftijd, medische omstandigheden etc.) aan alle andere kenmerken van voor verhuur bestemde woonruimte (grootte, eengezins/meergezins, voorzieningen in of bij de woonruimte voor ouderen, specifiek voor lichamelijk gehandicapten geschikte woonruimte etc.). Ook kunnen lokale marktomstandigheden van vraag en aanbod bij een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte een rol spelen.

De onderhavige wijziging draagt bij aan het totstandkomen van een lokale en regionale afstemming van de vraag van diverse categorieën van woningzoekenden op het aanbod van diverse categorieën woonruimte.

Dat kan betekenen dat per subcategorie van woningzoekenden met zijn eigen (financiële en niet-financiële) omstandigheden een daarbij passende «subkernvoorraad» van woonruimten met specifieke kenmerken wordt gereserveerd.

1.2 Nadere toelichting van de afstemming op de Huursubsidiewet

Bovenstaande overwegingen hebben er toe geleid dat:

- a. de in een maandhuur uitgedrukte bovengrenzen voor de lokale/regionale kernvoorraad aan goedkope/betaalbare huurwoningen in de genoemde besluiten zijn komen te liggen op de aftoppingsgrenzen, vermeld in artikel 20, tweede lid, van de Huursubsidiewet;
- b. in het Huisvestingsbesluit en het BBSH is bepaald dat de toegelaten instellingen en de gemeenten zich in de eerste plaats moeten richten op de huisvesting van woningzoekenden die gezien hun lage inkomen in aanmerking komen voor huursubsidie, hetgeen betekent dat voor de bepaling van het inkomen wordt gekeken naar de inkomensgrenzen die in artikel 14 van de Huursubsidiewet zijn opgenomen;
- c. in het Huisvestingsbesluit en het BBSH de, op enkele punten van artikel 2 van de Huursubsidiewet afwijkende, omschrijvingen van huishoudenscategorieën zijn vervallen.

ad a Rekenuur en aftoppingsgrenzen

In het Huisvestingsbesluit en het BBSH wordt thans onder huur verstaan de huurprijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

In artikel 5, eerste lid, van de Huursubsidiewet daarentegen wordt onder huur verstaan de rekenuur, kort gezegd de huurprijs van de woonruimte plus een viertal met name genoemde servicekosten.

Naar analogie met de Huursubsidiewet is onder goedkope woningen te verstaan de huurwoningen met een rekenuur tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in die wet (per 1 juli 2000: f 634). Onder betaalbare woningen is hier te verstaan de huurwoningen met een rekenuur vanaf f 634 tot aan de aftoppingsgrenzen, bedoeld in die wet (per 1 juli 2000: f 908 voor een- en tweepersoonshuishoudens, en f 973 voor huishoudens bestaande uit drie of meer personen). Boven deze grens zijn de huurwoningen voor de doelgroep van beleid (te) duur.

Bij een huur boven de kwaliteitskortingsgrens ontvangen huishoudens met een inkomen op minimumniveau 75% van het meerdere aan huursubsidie. De aftoppingsgrenzen markeren dat deel van de woningvoorraad, waarboven huurders in beginsel geen extra huursubsidie meer ontvangen. Gemeenten moeten zich in het kader van de Huursubsidiewet ook verantwoorden over toewijzing van woningen boven de aftoppingsgrenzen aan huursubsidiegerechtigden.

Het is dan ook vanzelfsprekend dat de bovengrens van de lokaal/regionaal af te bakenen kernvoorraad aan goedkope en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid gelijk is aan de aftoppingsgrenzen uit de Huursubsidiewet.

Dit is een essentiële wijziging ten opzichte van de huidige regelgeving waarbij gemeenten en toegelaten instellingen slechts bij het verhuren van goedkope woonruimte zoveel mogelijk voorrang geven aan de doelgroep van beleid. In het gewijzigde Huisvestingsbesluit/BBSH is deze voorrang uitgebreid tot de goedkope én betaalbare voorraad. De wijziging sluit aan bij de gegroeide praktijk, verruimt in formele zin de zoekruimte van passende woonruimte voor woningzoekenden die tot de doelgroep van beleid behoren en stimuleert lokaal maatwerk voor diverse categorieën van woningzoekenden (zie paragraaf 1.4).

ad b Rekeninkomen en inkomensgrenzen

In artikel 14 van de Huursubsidiewet is bepaald dat er geen huursubsidie wordt toegekend als het rekeninkomen voor een viertal huishoudenscategorieën een bepaald bedrag te boven gaat. Hiermee is de doelgroep van beleid voor het toekennen van huursubsidie afgebakend.

Onder rekeninkomen verstaat artikel 3 van de Huursubsidiewet het gezamenlijk inkomen van de huurder en de medebewoners in het peiljaar.

Bij de bepaling van het gezamenlijk inkomen wordt elk persoonlijk inkomen dat negatief is op nul gesteld en wordt het inkomen van een inwonend (pleeg)kind van huurder of medebewoner dat op de peildatum jonger is dan 23 jaar slechts in beschouwing genomen voorzover het meer dan f 9000 bedraagt. De vrijstelling van inkomens van inwonende kinderen is beperkter dan in de oude regelgeving, want daar werden slechts de inkomens van kinderen ouder dan 26 jaar meegeteld. Dit betekent dat aan woningzoekende huishoudens met (veel) verdienende kinderen niet meer met voorrang een woning met een lage huur kan worden toegewezen. Praktisch gesproken kwam zoiets nauwelijks voor, omdat veelal pas naar andere woonruimte wordt omgezien als de verdienende kinderen het huis uit zijn.

Het inkomen is het belastbaar inkomen, dan wel in het geval van loon een op vergelijkbare wijze bepaald bedrag.

Inkomen dat in het buitenland wordt belast, dan wel is vrijgesteld van belasting op grond van bepalingen van internationaal recht, wordt nu mede in aanmerking genomen als ware dit aan de Nederlandse belastingwetgeving onderworpen. Daardoor wordt voorkomen dat woningzoekenden die hun inkomen (onbelast) verdienen in het buitenland worden bevoordeeld ten opzichte van woningzoekenden die hun inkomsten uitsluitend in Nederland verwerven.

ad c Huishoudenscategorieën

In artikel 2 van de Huursubsidiewet wordt een viertal huishoudenscategorieën onderscheiden, te weten:

- eenpersoonshuishouden
- meerpersoonshuishouden
- eenpersoonsouderenhuishouden
- meerpersoonsouderenhuishouden

Het onderscheid is gebaseerd op het verschil in fiscale behandeling van het inkomen van deze huishoudens. Dat is van belang voor het vaststellen van het belastbaar inkomen.

1.3 Globale verwijzing naar de Huursubsidiewet

Door een beperkte en algemene verwijzing naar de hierboven uiteengezette hoofdbegrippen in de Huursubsidiewet zijn tevens een groot aantal andere begrippen (zoals belastbaar inkomen, gezamenlijk huishoudinkomen, goedkope en betaalbare huurwoningen) nu op elkaar afgestemd.

De juridische afstemming van het BBSH en het Huisvestingsbesluit op de Huursubsidiewet had ook kunnen plaatsvinden door niet in zijn algemeenheid naar de Huursubsidiewet te verwijzen, maar door een groot aantal aan die wet gelijke bepalingen in de genoemde besluiten op te nemen. Over een aldus opgezet ontwerp van dit besluit is overleg gevoerd met Aedes, vereniging van woningcorporaties en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dat ontwerp werd ervaren als veel te gedetailleerd en slecht hanteerbaar voor de praktijk. Bovendien zouden bij elke wijziging van begrippen en bedragen in de Huursubsidiewet, het BBSH en het Huisvestingsbesluit ook moeten worden aangepast. Daarom is gekozen voor een afstemming op de Huursubsidiewet als neergelegd in dit besluit.

1.4 Karakteristieke verschillen tussen Huursubsidiewet en Huisvestingsbesluit/BBSH

Ondanks deze noodzakelijke nadere afstemming blijft er een belangrijk verschil bestaan in de betekenis en het doel van de Huursubsidiewet enerzijds en het BBSH en het Huisvestingsbesluit anderzijds.

De huur- en inkomensgrenzen hebben in de Huursubsidiewet in alle gevallen precies dezelfde gevolgen. Elke huurder met inkomen A en rekenhuur B, behorend tot huishoudenscategorie C, ontvangt hetzelfde bedrag D aan huursubsidie. Bovendien wordt elk jaar de huursubsidie opnieuw vastgesteld en toegekend op basis van de dan bekende gegevens.

In het BBSH en het Huisvestingsbesluit ligt dat anders. Daar is het niet op voorhand zo dat elke huurder met een inkomen beneden de inkomensgrens een, volgens de definitie in die besluiten, absoluut recht kan doen gelden op huur respectievelijk toewijzing van een woning respectievelijk woonruimte uit de voor hem goedkope en betaalbare kernvoorraad. Voorts kan het voorkomen dat aan een huurder met een inkomen boven

de inkomensgrens een woning/ woonruimte wordt verhuurd/toegewezen die volgens de definitie in die besluiten primair voor de doelgroep is bestemd. Deze beleidsruimte en de begrenzing daarvan wordt in de genoemde besluiten tot uitdrukking gebracht door de bepaling dat de woningcorporaties en de gemeenten bij het verhuren/toewijzen van woningen/woonruimten uit de goedkope en betaalbare kernvoorraad zo veel mogelijk voorrang geven aan huishoudens die tot de doelgroep van het beleid worden gerekend.

De aldus omschreven beleidsruimte bestaat al sinds de inwerking-treding van de genoemde besluiten in 1993, waardoor recht wordt gedaan aan de plaatselijk en regionaal verschillende omstandigheden op de markt van vraag naar en aanbod van huurwoningen. Veel corporaties en gemeenten maken al van deze beleidsruimte gebruik door binnen de kaders van de genoemde besluiten over te gaan tot het vaststellen van lokale bereikbaarheidsgrenzen voor diverse categorieën van woningzoekenden en hebben daar reeds positieve ervaringen mee opgedaan. Zo komen in het goedkopere deel van de kernvoorraad veelal voldoende huurwoningen vrij die zijn toegesneden op de behoeften van jongere alleenstaanden, terwijl voor de specifieke behoeften van ouderen en gehandicapten veelal ook gekeken zal moeten worden naar wat duurdere huurwoningen met voorzieningen, omdat deze in het goedkopere deel van de voorraad onvoldoende aanwezig zijn. Het zal in dit verband regelmatig voorkomen dat de woningcorporatie of de gemeente lagere lokale bereikbaarheidsgrenzen vaststelt dan de aftoppingsgrenzen, genoemd in artikel 20 van de Huursubsidiewet. In gemeenten met veel recente nieuwbouw zullen de lokale bereikbaarheidsgrenzen meestal wat hoger komen te liggen dan in gemeenten met een aanbod van relatief veel oudere woningen.

In dit besluit is die lokale beleidsruimte nadrukkelijker vastgelegd. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bestaande praktijk.

1.5 Toets op het meest recente inkomen ook mogelijk

Een ander wezenlijk verschil met de Huursubsidiewet is en blijft dat de in het Huisvestingsbesluit en het BBSH neergelegde criteria (uit de Huursubsidiewet) bij verhuur en toewijzing slechts éénmalig worden toegepast. Daarna vindt, in tegenstelling tot bij de toekenning van huursubsidie, geen toetsing meer plaats die wijziging zou kunnen brengen in het recht van het huishouden om de woning te blijven huren. Daarom wordt in de praktijk ook rekening gehouden met drastische en tevens duurzame veranderingen die zich tussen het peiljaar in de zin van de Huursubsidiewet (het kalenderjaar voorafgaand aan het subsidiejaar) en het moment van verhuur/toewijzing van de woning/ woonruimte voordoen in huishoudenssamenstelling en/of onderdelen van het gezamenlijk inkomen (bijvoorbeeld startende huishoudens; verwachte gezinsuitbreiding; gezinsinkrimping door vertrek van kinderen of partner; de huurder is inmiddels 65 jaar geworden; het inkomen is gedaald/ gestegen etc.). Uitdrukkelijk is gekozen voor het nieuwe begrip «meest recente inkomen» en niet voor het begrip «actueel inkomen» (artikel 26a, eerste lid, onderdeel a, van de Huursubsidiewet). Immers bij de Huursubsidiewet gaat het om de zittende huurder wiens inkomen tijdens het huursubsidietijdvak fors is gedaald, hetgeen kan leiden tot een bijzondere bijdrage in de huurlasten. Bij woonruimtetoe wijziging gaat het om woningzoekenden die naar een andere woning wensen te verhuizen en wier huishoudenssamenstelling en/of gezamenlijk inkomen ten opzichte van het peiljaar drastisch en duurzaam is gewijzigd.

De mogelijkheid om te toetsen op het meest recente inkomen is dan ook expliciet in dit besluit opgenomen.

2. Artikelsgewijze toelichting

artikel I, onderdeel A

Het is niet meer noodzakelijk om in het BBSH het begrip «inkomen» te definiëren, omdat voor de bepaling van het inkomen wordt gekeken naar de inkomensgrenzen die in artikel 14 van de Huursubsidiewet zijn opgenomen, welke grenzen zijn uitgedrukt in rekeninkomens als bedoeld en gedefinieerd in artikel 3 van die wet. Artikel 1, eerste lid, onderdeel f, kon daardoor vervallen.

artikel I, onderdeel B

onder 1

Met het nieuwe eerste lid van artikel 13 van het BBSH zijn de wijzigingen doorgevoerd die in het algemene deel van deze nota van toelichting, onder paragraaf 1.2, a, b en c, zijn genoemd.

Door te verwijzen naar het rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van de Huursubsidiewet wordt geregeld dat bij de toepassing van dit artikellid het rekeninkomen in het peiljaar als bedoeld in de Huursubsidiewet in aanmerking dient te worden genomen.

In dit kader zal dan ook voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die een zodanig rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van de Huursubsidiewet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op huursubsidie in de zin van artikel 1, onderdeel e, van die wet, dat wil zeggen de financiële bijdragen krachtens die wet, met uitzondering van artikel 26b van die wet, ter tegemoetkoming in de kosten van het huren van een woning. Dit betekent dat de zogenoemde vangnetregeling voor de toepassing van de genoemde besluiten niet relevant is.

Omdat het rekeninkomen tevens het begrip «gezamenlijk inkomen» omvat, is artikel 13, tweede lid, van het BBSH vervallen.

onder 3

In het nieuwe derde lid van artikel 13 van het BBSH is de beleidsruimte bij de toepassing van het eerste lid van dat artikel nadrukkelijker vastgelegd. Hierop is in de paragrafen 1.4 en 1.5 van het algemene deel van deze nota van toelichting dieper ingegaan.

Bij alle vrijheid die de bepaling biedt, zullen de woningcorporaties aannemelijk moeten kunnen blijven maken, dat zij voorzover mogelijk handelen in overeenstemming met het eerste en tweede lid van artikel 13 en met artikel 14 van het BBSH.

onder 4

Het vervallen van artikel 13, vierde lid, van het BBSH is het logische gevolg van de wijzigingen in het eerste lid van dat artikel.

De bedragen voor huur en inkomen wijzigen tegelijk met het wijzigen van deze bedragen in de Huursubsidiewet per 1 juli van elk jaar.

artikel I, onderdeel C

Het nieuwe aanhangsel E van bijlage II bij het BBSH vloeit voort uit de wijzigingen die bij dit besluit in het BBSH zijn aangebracht. Het aanhangsel is ingrijpend gewijzigd. De terminologie sluit nu aan bij de begrippen in de Huursubsidiewet (in het nieuwe aanhangsel: HSW).

In plaats van twee huurklassen zijn er nu drie, te weten:

- tot aan de kwaliteitskortingsgrens (artikel 20, eerste lid, van de Huursubsidiewet): goedkoop
- van kwaliteitskortingsgrens tot aan de aftoppingsgrenzen (artikel 20, tweede lid, van de Huursubsidiewet): betaalbaar
- boven de aftoppingsgrenzen: duur.

Het is zeer wel mogelijk dat er lokaal wordt gewerkt met bereikbaarheidsgrenzen (die ook per categorie van woningzoekenden weer kunnen verschillen) die lager zijn dan de aftoppingsgrenzen. Een vertaling van die lokale grenzen in een voor het hele land bruikbare tabel zou meer huurklassen betekenen. Daarom is omwille van de eenvoud gekozen voor een indeling in drie huurklassen die landelijk met elkaar zijn te vergelijken.

Vanwege het verschil in inkomensgrenzen is het onderscheid tussen een- en meerpersoonshuishoudens enerzijds en een- en meerpersoonsouderenhuishoudens anderzijds, alsmede het onderscheid tussen de huishoudens die tot de doelgroep behoren en de huishoudens die niet tot de doelgroep behoren gehandhaafd. Inkomen en huur van de laatstgenoemde groep huishoudens worden op dezelfde manier berekend als die van de eerstgenoemde groep.

In plaats van twee tabellen zijn er nu drie, te weten:

- voor eenpersoonshuishoudens (artikel 2, onderdelen a en c, van de Huursubsidiewet) met bijbehorende inkomensgrenzen (artikel 14, eerste lid, onderdelen a en c, van de Huursubsidiewet)
- voor tweepersoonshuishoudens (artikel 2, onderdelen b en d, van de Huursubsidiewet) met bijbehorende inkomensgrenzen (artikel 14, eerste lid, onderdelen b en d, van de Huursubsidiewet)
- voor drie- en meerpersoonshuishoudens (artikel 2, onderdelen b en d, van de Huursubsidiewet) met bijbehorende inkomensgrenzen (artikel 14, eerste lid, onderdelen b en d, van de Huursubsidiewet)

De reden hiervoor is dat het wenselijk bleek om (naast de reeds bestaande tabel voor eenpersoonshuishoudens), wegens de verschillende aftoppingsgrenzen in artikel 20 van de Huursubsidiewet voor twee- respectievelijk drie- en meerpersoonshuishoudens, twee tabellen voor meerpersoonshuishoudens in te voeren.

Aanhangsel E geeft een overzicht van het aantal nieuwe verhuringen gedurende het verslagjaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december. Omdat in aanhangsel E geen bedragen worden genoemd is het bruikbaar voor het gehele verslagjaar, ook al wijzigen de bedragen in de Huursubsidiewet voor de huur- en inkomensgrenzen die bij deze begrippen horen elk jaar per 1 juli. Wel dient bij het invullen rekening te worden gehouden met die wijziging.

artikel II, onderdeel A

Met het nieuwe opschrift van hoofdstuk 2, paragraaf 2, van het Huisvestingsbesluit is de bredere strekking van de beoordelingscriteria voor het toewijzen van woonruimte in de Huisvestingswet doorgevoerd. Een en ander is besproken in het algemene deel van deze nota van toelichting, paragraaf 1.1, ad b.

artikel II, onderdeel B

Artikel 7 van het Huisvestingsbesluit kan vervallen om dezelfde reden dat het niet meer noodzakelijk is om in het BBSH het begrip «inkomen» te definiëren, namelijk omdat voor de bepaling van het inkomen wordt gekeken naar de inkomensgrenzen die in artikel 14 van de

Huursubsidiewet zijn opgenomen, welke grenzen zijn uitgedrukt in rekeninkomens als bedoeld en gedefinieerd in artikel 3 van die wet.

artikel II, onderdeel C

ad artikel 8, eerste lid, van het Huisvestingsbesluit

Ook hier is de bredere strekking van de beoordelingscriteria (dan alleen maar de toetsing van het inkomen van de woningzoekende aan de huurprijs van de woonruimte) doorgevoerd, zoals besproken in het algemene deel van deze nota van toelichting, paragraaf 1.1, ad b.

ad artikel 8, tweede lid, van het Huisvestingsbesluit

Door te verwijzen naar het rekeninkomen als bedoeld in artikel 3 van de Huursubsidiewet wordt geregeld dat bij de toepassing van dit artikellid het rekeninkomen in het peiljaar als bedoeld in de Huursubsidiewet in aanmerking dient te worden genomen.

Artikel 8, tweede lid, van het Huisvestingsbesluit bevat, behoudens enkele redactionele verschillen, dezelfde voorrangsregeling voor woningzoekende huishoudens als artikel 13, eerste lid, van het BBSH.

Omdat het rekeninkomen tevens het begrip «gezamenlijk inkomen» omvat, is artikel 8, derde lid, van het Huisvestingsbesluit vervallen.

Het vervallen van artikel 8, vierde lid, van het Huisvestingsbesluit is het logische gevolg van de wijzigingen in het tweede lid van dat artikel.

De bedragen voor huur en inkomen wijzigen tegelijkertijd met het wijzigen van deze bedragen in de Huursubsidiewet per 1 juli van elk jaar.

ad artikel 8, derde lid, van het Huisvestingsbesluit

Het gestelde in de toelichting op artikel I, onderdeel B, onder 3, is eveneens van toepassing op artikel 8, derde lid, van het Huisvestingsbesluit.

artikel III

De gemeenten die een huisvestingsverordening hebben vastgesteld, krijgen tot 1 juli 2001 de gelegenheid om die verordening in de pas te laten lopen met het Huisvestingsbesluit als door dit besluit gewijzigd.

Naar aanleiding van dit besluit kan een gemeente besluiten om de oude verordening grondig te herzien, mede in het licht van het nader definiëren van «subcategorieën van woningzoekenden» en daarbij passende «subkernvoorraden».

Vanuit het oogpunt van gemeentelijk beleid, uitvoeringstechniek en rechtsgelijkheid is het daarom wenselijk om oude gevallen af te doen volgens de oude verordening en nieuwe gevallen volgens de nieuwe verordening.

Dit besluit kan ook consequenties hebben voor een convenant tussen de gemeente en een eigenaar van één of meer woonruimten dat is gesloten op basis van artikel 4, derde lid, van de Huisvestingswet.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes