

Huurbeleid voor de periode 1 juli 1997 tot en met 30 juni 1998

VROM

«Circulaire aan de colleges van b. en w.»

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 96-31

Datum: 18 december 1996

Datum van ingang: 1 januari 1997/1 juli 1997

Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften

Relaties met andere circulaire:

MG 96-03, MG 96-07

Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp: Huurbeleid voor de periode 1 juli 1997 tot en met 30 juni 1998

Geacht College,

Inleiding

In deze circulaire ga ik in op de huurontwikkeling in 1996, het overleg tussen huurders en verhuurders, ontheffing van de minimale huursomstijging en de huurprijsparementen voor 1997 ten aanzien van de verschillende onderdelen van het huurbeleid. Tevens komt de aanpassing van de normhuren en de maximumhuurgrenzen voor de individuele huursubsidie aan de orde. Tenslotte ga ik in op enkele regeltechnische onderwerpen. In bijlage I is een beschrijving en een rekenschema opgenomen van de huursombenadering. Voorts treft u in de bijlage II een nadere uitwerking van de huuraanpassingen per 1 juli 1997 en in bijlage III¹ de contouren voor een wettelijke regeling overleg huurdersorganisaties aan. In bijlage IV is een wijzigingsregeling met betrekking tot de Regeling huursom sociale-huursector opgenomen.

Ik dring er op aan om deze informatie zo spoedig mogelijk onder de aandacht te brengen van zowel de sociale als de particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in uw gemeente, opdat tijdig overleg tussen beide partijen over de huurverhoging per 1 juli 1997 kan plaatshebben.

Huurontwikkeling

De dalende tendens van de huurstijging in de afgelopen jaren heeft zich in 1996 voortgezet. Gemiddeld is – inclusief harmonisatie ineens (0,18%) – sprake van een percentage van 3,96. Daarmee is in twee jaar tijds een daling bereikt van ruim 1 procentpunt. Het is een verheugende ontwikkeling, dat niet alleen de sociale verhuurders maar ook de commerciële verhuurders de huurverhogingen matigen. Regionaal zijn grote verschillen te onderkennen in de hoogte van de huurstijging. Dit is een gevolg van ontspanning op de woningmarkt en concurrentie met de koopwoningenmarkt die zich lokaal voordoen. De verwachting voor 1997 is, dat de huidige ontwikkeling die gekenmerkt wordt door de lage inflatie en ontspanning op de lokale woningmarkt zich zal voortzetten. Ik ga er dan ook van uit, dat de gemiddelde huurstijging opnieuw een half procentpunt daalt en daarmee op 3,5% zal uitkomen.

Overleg huurdersorganisaties-verhuurders

De Nationale Woningraad, het NCIV koepel voor woningcorporaties, de Nederlandse Woonbond en de Raad voor Onroerende Zaken, verenigd in het Overlegorgaan Landelijke Centrales van Huurders en Verhuurders (OLCHV), zijn van oordeel dat goede omgangsvormen, waaronder begrepen informatie-uitwisseling en overleg tussen individuele verhuurders en representatieve huurdersorganisaties, van groot belang zijn. Lokaal zijn al veel initiatieven genomen ten aanzien van het overleg van verhuurders met de huurdersorganisaties. Er is evenwel sprake van een grote verscheidenheid van vormgeving van dit overleg. Dit heeft de vier organisaties ertoe bewogen contouren voor een wettelijke regeling op te stellen. De wettelijke regeling overleg huurdersorganisaties is bedoeld als basisregeling. Daarbij worden bestaande overlegsituaties gerespecteerd als zij voldoen aan de

normen van die basisregeling. Er worden geen voorschriften voor de organisatievorm gegeven, maar uitsluitend randvoorwaarden voor informatie- en adviesprocedures. Dit geeft aan de ene kant de maatschappelijke werkelijkheid van grote variatie in samenwerkingsvormen alle ruimte, terwijl aan de andere kant garanties worden geschapen voor de basisrechten van huurdersorganisaties. De voorgestelde contouren, waarin ik mij goed kan vinden, worden thans uitgewerkt in de vorm van een wettelijke regeling. De leden van het OLCHV hebben ten aanzien van de contouren van een wettelijke regeling voor overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders van woningen de steun van hun achterban. Daarom mag verwacht worden, dat in 1997 in de geest van het breed gedragen voorstel zal worden gehandeld. Om dit te bevorderen is het van belang dat zoveel mogelijk partijen in het veld kennisnemen van de contouren. Daarom treft u deze als bijlage bij deze circulaire aan. Overigens zijn voor de huurverhogingen vanaf 1 juli 1997 de bestaande vormvereisten voor de voorstellen tot wijziging van de huurprijs (de zogenaamde huuraanzegging) van zelfstandige woonruimte onder de huursombenadering ongewijzigd gebleven (artikel 19 Huurprijzenwet woonruimte (HPW)). Dit betekent onder meer dat verhuurders bij een huuraanzegging van meer dan 5,5 % gebruik moeten maken van het voorgeschreven huurverhogingsformulier (model 2.2340.2500.4) en deze huurverhoging dienen toe te lichten aan de hand van de woningwaardering (model 2.2340.2500.5) dan wel een naar inhoud en indeling overeenkomend formulier.

Ontheffing minimale huursomstijging

Bij de Tweede Kamer ligt een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting om de grens waarbij ontheffing van de minimale huursom kan worden toegestaan te leggen bij een inflatiepercentage van lager dan 3.

Het voorgaande betekent bij een verwachte inflatie tussen 2 en 2,5%, dat in 1997 ontheffing verleend kan worden. Aan de Tweede Kamer heb ik toegezegd dat verzoeken om ontheffing van de minimale huursomstijging ruimhartig beoordeeld zullen worden.

Ontheffingscriteria

De minister kan ontheffing verlenen, indien de financiële continuïteit van de toegelaten instelling in voldoende mate gewaarborgd is. Verder zullen bij de beoordeling de marktomstandigheden, i.c. de verhuurbaarheid en/of de samenstelling van het bezit in relatie tot de samenstelling van de doelgroep ter plaatse in ogenschouw worden genomen.

Aan de eisen inzake de financiële continuïteit voldoen:

- a. de bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als 'A'-corporatie geregistreerde toegelaten instellingen;
- b. andere al of niet bij het WSW geregistreerde toegelaten instellingen die kunnen aantonen uiterlijk in 2000 te kunnen voldoen aan de eisen voor 'A'-corporaties.

Marktomstandigheden kunnen niet aan generieke criteria worden gebonden en kunnen lokaal verschillend van aard zijn. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan concurrentie-overwegingen met de koopwoningenmarkt of de commerciële huursector. Voorts aan het behouden van een kernvoorraad. Daarbij is het gerechtvaardigd dat toegelaten instellingen vanuit het bedrijfsbelang inspelen op verwachte toekomstige ontwikkelingen op de huurwoningenmarkt.

De verzoekende toegelaten instellingen zullen zelf voor de onderbouwing moeten zorgdragen. Het verzoek om ontheffing dient bij de Inspectie Volkshuisvesting te worden ingediend.

Parameters huurbeleid

De huur(som)parameters geven het kader aan waarbinnen de verhuurders hun huurbeleid vaststellen. Per 1 juli 1997 worden deze parameters als volgt vastgesteld.

Minimale huursomstijging 3,5%

Maximale huurstijging per woning 6,5%
(maximaal redelijke huurstijging)

Aanpassing puntprijs/
Maximaal toegestane huurprijs 3,5%
(maximaal redelijke huur)
Subsidie-afbraakpercentage 5,5%
(particuliere huursector en woonwagens)

Op deze parameters en verdere uitwerkingen van het huurprijsbeleid kan ik de volgende toelichting geven.

Minimale huursomstijging

Het stijgingspercentage van de minimale huursom die van toepassing is op de sociale huursector, is in artikel 13, eerste lid, van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting vastgelegd. Tot en met 1999 ligt het niveau op 0,5% boven het inflatieniveau met een minimum van 3,5%. Ik wil er op wijzen, dat het in het kader van de huursombenadering mogelijk is een lagere huursomstijging te realiseren dan de voorgeschreven 3,5%. Indien in vorige jaren meer huurinkomsten zijn verkregen dan volgens de huursombenadering nodig zou zijn geweest, mag dit meerdere in volgende jaren gecompenseerd worden. Door invulling van de berekeningschema's zoals deze zijn gevoegd bij de circulaires MG 93-01, MG 94-01, MG 95-11, MG 96-03 alsmede bij deze circulaire kan bezien worden welke compensatie mogelijk is. Toegelaten instellingen die van deze compensatieregeling gebruik maken, dienen in het jaarlijks op te stellen volkshuisvestingsverslag (artikel 26, tweede lid onder e BBSH) aannemelijk te maken, dat gelet op de toetsingsnorm voor het boekjaar 1997 hiervoor voldoende ruimte aanwezig was. Ik vraag hier graag uw aandacht voor.

Indien de compensatieregeling geen soelaas biedt, kan de toegelaten instelling bij de Inspectie Volkshuisvesting een ontheffingsverzoek indienen.

Zoals hierboven is aangegeven zal een ruimhartig ontheffingenbeleid worden gevoerd.

Maximale huurstijging per woning

In het kader van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting is met de sector een inspanningsverplichting afgesproken om de maximale huurverhoging vast te stellen tussen 6,5% en 7,5%. Met het oog op een gematigde huurontwikkeling is de maximale huurstijging vastgesteld op het laagst mogelijke percentage van 6,5%.

Maximaal toegestane huurprijs/verhoging puntprijs

In verband met een gematigd huurbeleid acht ik het van belang, dat ook de stijging van de maximale huurgrens in relatie tot de kwaliteit van de woning uitgedrukt in punten een gematigde ontwikkeling vertoont. Het percentage wordt evenals vorig jaar aangepast met het percentage van de verwachte gemiddelde huurstijging.

Het voorgaande betekent, dat de puntprijzen uit het woningwaarderingssysteem zullen worden verhoogd met 3,5%. Voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede voor woonwagens en standplaatsen gelden met betrekking tot 1997 de volgende puntprijzen.

| Soort woonruimte | Eerste 80 cq 180 punten ¹ | Resterende punten |
|------------------|--------------------------------------|-------------------|
| zelfstandig | f 8,06 | f 8,86 |
| onzelfstandig | f 3,17 | f 1,65 |
| woonwagens | f 8,58 | f 9,38 |
| standplaatsen | f 8,06f 8,86 | |

¹ Zelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen 80 punten; Onzelfstandige woonruimte 180 punten.

Bij zelfstandige woonruimte met een kwaliteit van meer dan 250 punten, waarvan de geldende huurprijs hoger is dan de maximaal redelijke huurprijs bij 250 punten, kan, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft, de huurprijs worden verlaagd tot een minimum van f 2151,- (was f 2078,40).

Huurliberalisatiegrens

Per 1 juli 1997 wordt de huurliberalisatiegrens verhoogd met 3,5% van f 1047,92 naar f 1085,- per maand.

Relatie met de individuele huursubsidie

In het kader van het huurbeleid is het voor verhuurders relevant de hoogte van de maximum huurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie te kennen. Er ligt op dit moment een voorstel voor een nieuwe Huursubsidiewet bij de Tweede Kamer. Daarin wordt onder meer de aanpassing van het stijgingspercentage van de normhuren en de maximumhuurgrenzen in verband met de huursubsidie per 1 juli 1997 gekoppeld aan de aanpassing van de gemiddeld verwachte en voor het vorige jaar gecorrigeerde huurprijs. Dit houdt voor 1997 een stijging in van 3,5%. Overigens zal de minimumnormhuur (voor de laagste inkomensgroepen) met 1,5% stijgen. Verder wordt de maximum huurgrens voor personen onder de 23 jaar opgetrokken tot het niveau waarbij in de nieuwe systematiek de kwaliteitskorting begint, te weten tot het huurniveau van f 575,-.

Wijziging Besluit beheer sociale-huursector

Per 1 januari 1997 treedt een wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector in werking (Besluit van 22 oktober 1996, Stb. 536).

Eén van de wijzigingen is, dat in het kader van de huursombenadering de normatieve toevoeging aan de huursom in geval van nieuwbouw en verbetering niet meer aan een normpercen-

tage van de investeringskosten gebonden is. De normatieve toevoeging aan de huursom wordt met ingang van 1997 bepaald door de (stijging van de) huurprijzen van die woningen.

Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte t.a.v. nulpunten

Bij besluit van 2 september 1996 (Stb. 459) is het Besluit huurprijzen woonruimte gewijzigd. Het betreft de volgende onderwerpen:

1. Het voorkómen van blijvende bevroering van de huurprijs indien deze in verband met een nulpunt wegens ernstige geluidhinder of bodemverontreiniging onder het niveau van 55% van de maximaal toegestane huurprijs ligt of is komen te liggen. Indien door een dergelijk nulpunt het huurniveau door huurbevroering lager wordt dan 55% van de maximaal toegestane huur, kan deze in beginsel weer tot dit niveau stijgen.
2. Het voorkómen van samenloop van aftrek van woningwaarderingpunten bij hinderlijke situaties en van huurverlaging bij absolute nulpunten.
3. Het opnemen van een nulpunt voor spoorweglawaaï. De maximale grenswaarde is gelegd bij 75 dB(A).
4. Aanpassing van de criteria voor het aanwezig zijn van een nulpunt bij bodemverontreiniging. Van een nulpunt is sprake als een vervuiling dermate ernstig is, dat er een (urgentie)beschikking (sanering binnen 4 jaar) van kracht is als bedoeld in artikel 37, tweede lid, onderdeel a, van de Wet bodembescherming, voor:
 - a. de bodem die deel uitmaakt van de woonruimte of
 - b. de bodem waarop het woongebouw is gelegen waarvan de woonruimte deel uitmaakt of
 - c. de bodem die deel uitmaakt van de standplaats.
 Er is geen nulpunt als de verontreiniging alleen het grondwater betreft.
5. De zogenoemde inhaalregeling is als volgt aangepast:
 - a. wanneer een nulpunt voor geluidhinder of voor bodemverontreiniging

is weggenomen of niet meer als nulpunt kan worden aangemerkt (zie onder punt 4.) kan de verhuurder gebruik maken van de inhaalregeling ook al zou na het missen van een of meer huurverhogingen de huurprijs zijn verhoogd als bedoeld onder punt 1;

b. de inhaal van gemiste huurverhogingen blijft gemaximeerd tot drie doch wordt vanaf 1996 beperkt in hoogte tot 4% (vóór 1996 was dit 5,5%);

c. de inhaal, waaronder in dit verband ook begrepen wordt het ongedaan maken van een op grond van een nulpunt verlaagde huurprijs, dient in de onder a. genoemde gevallen gefaseerd en wel in drie achtereenvolgende jaren voor 1/3e deel plaats te vinden. Over de te verhogen huurprijs vermeerderd met het inhaalbedrag kan de reguliere jaarlijkse huurverhoging worden berekend.

De wijzigingen genoemd onder 1 t/m 3 en 5 zijn op 1 december 1996 in werking getreden. De wijziging met betrekking tot het bepalen van een nulpunt inzake bodemverontreiniging kent een terugwerkende kracht tot en met 1 januari 1995, zijnde de datum vanaf welke Gedeputeerde Staten de onder 4 bedoelde urgentiebeschikkingen kunnen afgeven.

Tot slot

De circulaire MG 96-03 en MG 96-07 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 1996 tot en met 30 juni 1997 vervallen met ingang van 1 juli 1997. Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u voor wat betreft de huursombenadering terecht bij een vestiging van de Inspectie Volkshuisvesting. Voor het overige huurbeleid kunt u zich richten tot een secretariaat van de huurcommissie.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van

Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D.K.J. Tommel.

¹ De bijlagen I t/m III worden niet in de Staatscourant opgenomen.