
Huurbeleid waaronder de procesvereisten voor de periode 1 juli 1996 tot en met 30 juni 1997

VROM

Circulaire aan de colleges van b. en w.

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 96-03

Datum: 8 maart 1996

Datum van ingang: 1 januari 1996/1 juli 1996

Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften

Relaties met andere circulaire: MG 95-11

Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp: Huurbeleid waaronder de procesvereisten voor de periode 1 juli 1996 tot en met 30 juni 1997

Geacht College,

Inleiding

In deze circulaire ga ik in op de huurontwikkeling in 1995, de procesvereisten bij huurverhogingen en de huurprijsparameters voor de verschillende onderdelen van het huurbeleid, waarbij tevens de aanpassing van de normhuren en de maximum-huurgrenzen voor de individuele huursubsidie aan de orde komen. Tenslotte besteed ik aandacht aan de ministeriële huurprijsvaststelling. In de bijlagen is een beschrijving en rekenschema opgenomen van de huursombenadering. Voorts treft u in de bijlagen een nadere uitwerking van de huuraanpassingen per 1 juli 1996 aan, alsmede een samenvatting van de procesvereisten. Ik dring erop aan het vorenstaande zo spoedig mogelijk onder de aandacht te brengen van zowel de sociale als de particuliere verhuurders en zo mogelijk de huurdersorganisaties in uw gemeente.

Huurontwikkeling

De gemiddelde huurontwikkeling vertoont in de afgelopen jaren een dalende tendens. Deze heeft zich in 1995 voortgezet. Gemiddeld is – inclusief harmonisatie ineens – sprake van een percentage van 4,7. Bij zowel de sociale (4,6%) als de particuliere sector (5,0%) is een huurverhoging gerealiseerd, die een half procent lager is

dan in 1994. De dalende lijn in de huurontwikkeling in de voorgaande jaren is een positieve ontwikkeling. Voor 1996 kunnen verhuurders een nog gematigder huurbeleid voeren. De berekeningen die in het kader van de brutering zijn gemaakt en de heersende lage inflatie geven hier aanleiding voor. De verwachting voor 1996 is, dat de gemiddelde huur een stijging van 4% te zien zal geven.

In dit kader merk ik tevens op, dat de Landelijke Centrales van woningcorporaties zich in hun voorstel voor een Nationaal Programma Volkshuisvesting sterk maken voor een gematigde huurontwikkeling.

Procesvereisten

Een groot deel van de huurders van corporatiewoningen is reeds in enige overlegvorm betrokken bij het huurbeleid van de verhuurder. Bij particuliere verhuurders is de relatie met de huurders evenwel niet zo hecht en vindt er nog maar weinig overleg plaats. Een mogelijkheid om informatiestromen en overleg tussen huurders en verhuurders (verder) te optimaliseren is – althans voorzover het gaat om het huurprijsbeleid – neergelegd in een voorstel van wet tot regeling van de procesvereisten. Het wetsvoorstel – dat overigens niet van toepassing is op die zelfstandige woonruimten, die een geldende huur hebben boven de huurliberalisatiegrens (voor de periode 1 juli 1996 tot en met 30 juni 1997: f 1047,92) – is inmiddels door de Tweede Kamer aanvaard.

Volgens het wetsvoorstel procesvereisten dient elke verhuurder van woonruimte (dus ook de verhuurder van een enkele kamer) bij een voorgenomen huurverhoging boven een bepaald percentage zowel de individuele huurder als de bestaande huurdersorganisaties te informeren over de inhoud en achtergronden van zijn huurbeleid. De Tweede Kamer heeft dit percentage waarboven de procesvereisten van kracht zullen zijn voor 1996 vastgesteld op 2,8. Voor woningen met een huur tot f 500,- zijn de procesvereisten van kracht indien de voorgenomen

huurverhoging meer dan f 14,- bedraagt. De informatieplicht heeft betrekking op de relatie tussen de voorgenomen huurverhoging enerzijds en de financiële continuïteit, het investeringsbeleid, het onderhoudsbeleid en de marktpositie van de betreffende woonruimte in relatie tot vergelijkbare woonruimte anderzijds. In 1996 zal de verplichte informatie uiterlijk 3 maanden vóór de daadwerkelijke ingangsdatum van de huurverhoging aan betrokkenen verstrekt moeten worden, dus voor de huurronde per 1 juli 1996 uiterlijk op 31 maart. Daarnaast dienen de verhuurders hun huurders (individueel en, indien er een representatieve huurdersorganisatie actief is, collectief) in staat te stellen om hierop schriftelijk binnen 3 weken te reageren. De verhuurders dienen – op zijn laatst bij de definitieve huuraanzeggingen – op de ontvangen reacties in te gaan. Indien de huurder zich niet in de huurverhoging kan vinden, kan – uiterlijk tot twaalf weken ná de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging – via de gebruikelijke procedure van artikel 20 van de Huurprijzenwet woonruimte, de huurcommissie worden verzocht een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot huurverhoging.

Slechts wanneer de huurder specifiek de procesvereisten als bezwaargrond aanvoert, betreft de huurcommissie bij haar oordeel de vraag of de verhuurder aan zijn informatieplicht heeft voldaan. Is niet aan deze plicht voldaan dan zal de huurcommissie de huurverhoging dienen te beperken tot het percentage van 2,8 of bij een huur van minder dan f 500,- tot f 14,-. Mijn streven is erop gericht de regeling zodanig tijdig van kracht te doen zijn, dat deze op de huurverhogingen van 1 juli 1996 van toepassing zal zijn. Overigens hebben de beide Landelijke Centrales van woningcorporaties hun leden gewezen op de wenselijkheid om alvast de procesvereisten toe te passen. Bovendien hebben zij hun leden uitvoerig voorgelicht. Voor uitgebreidere informatie verwijs ik u naar bijlage III.

In het kader van het overleg tussen

huurders en verhuurders wil ik er nog graag op wijzen, dat de Raad voor Onroerende Zaken en de Woonbond een model-omgangscodex voor de particuliere huursector hebben ontwikkeld, die de communicatie tussen huurders en verhuurders op complexniveau moet verbeteren.

Parameters huurbeleid

De huur(som)parameters geven het kader aan waarbinnen de verhuurders hun huurbeleid vaststellen. Per 1 juli 1996 heb ik deze parameters als volgt vastgesteld.

Minimale huursomstijging 3,5%
 Maximale huurstijging per woning (maximaal redelijke huurstijging 6,5%
 Aanpassing puntprijs/Maximaal toegestane huurprijs (maximaal redelijke huur) 4,0%
 Subsidie-afbraakpercentage (particulier huursector en woonwagens) 5,5%
 Ten aanzien van 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 de Wet balansverkortings vastgelegd. In de eerste 5 jaar ligt het niveau op 0,5% boven het inflatieniveau met een minimum van 3,5%. Gelet op het lage inflatieniveau ben ik in overleg getreden met de Landelijke Centrales voor woningcorporaties om de wenselijkheid te onderzoeken om vanaf 1997 tot een aanpassing van de minimale huursomgrens te komen.

In dit kader 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 circulaire's MG 93-01, MG 94-01 en MG 95-11, alsmede bij deze circulaire kan bezien worden welke compensatie mogelijk is.

Indien eerdergenoemde regeling geen soelaas biedt, kan de toegelaten instelling de Minister in 1996 om ontheffing verzoeken van de verplichte minimale huursomstijging van 3,5%. Bij de

beoordeling van dergelijke verzoeken wordt als voorwaarde gehanteerd, dat de marktomstandigheden, in casu de verhuurbaarheid en/of de samenstelling van het bezit in relatie tot de samenstelling van de doelgroep ter plaatse daartoe aanleiding geven. Verder dient sprake te zijn van een gewaarborgde financiële continuïteit. Voor de bepaling hiervan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de criteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Aan de eisen inzake de financiële continuïteit vol-

doen dan:
 a. de bij het WSW als 'A'-corporatie geregistreerde corporatie;
 b. andere al of niet bij het WSW geregistreerde corporaties die kunnen aantonen uiterlijk in 1999 te kunnen voldoen aan de eisen voor 'A'-corporaties. De verzoekende toegelaten instellingen zullen zelf voor de onderbouwing moeten zorgdragen.

Overigens zal een verhuurder die bewust of onbewust niet voldoet aan de huursombenadering zich hierover moeten verantwoorden in het volkshuisvestingsverslag. Het niet voldoen aan de procesvereisten waardoor de huurcommissie de huur terugbrengt tot het percentage 'X' acht ik geen aanvaardbare grond. In het kader van het toezicht op basis van het BBSH kan de verhuurder hierop worden aangesproken.

Maximale huurstijging per woning

In het kader van de Wet balansverkortings is met de sector een inspanningsverplichting afgesproken om de maximale huurstijging voor de periode tot 2000 vast te stellen tussen 6,5% en 7,5%. Ik heb met het oog op een matige huurontwikkeling de maximale huurstijging vastgesteld op het laagste percentage van 6,5%.

Maximaal toegestane huurprijs

In verband met een gematigd huurbeleid acht ik het van belang, dat ook de stijging van de maximale huurgrens een gematigde ontwikkeling vertoont. Het percentage wordt evenals vorig jaar aangepast met het percentage van de verwachte gemiddelde huurstijging. Het voorgaande wil zeggen dat de puntprijzen uit het woningwaarderingstelsel worden verhoogd met 4%. Voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede voor woonwagens en standplaatsen gelden met

betrekking tot 1996 de volgende puntprijzen.

Soort woonruimte	Eerste 80 cq 180 punten ¹	Resterende punten
zelfstandig	f 7,79	f 8,56
onzelfstandig	f 3,06	f 1,59
woonwagens	f 8,31	f 9,08
standplaatsen	f 7,79	f 8,56

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 2078,40 (was f 1998,30).

Huurliberalisatiegrens

Per 1 juli 1996 wordt de huurliberalisatiegrens verhoogd met 4 procent van f 1007,50 naar f 1047,92 per maand.

Relatie met de individuele huursubsidie

In het kader van het huurbeleid is het voor verhuurders relevant de hoogte van de maximumhuurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie te kennen. Er ligt op dit moment een voorstel tot wijziging van de Wet individuele huursubsidie bij de Tweede Kamer. Daarin wordt de aanpassing van het stijgingspercentage van de normhuren en de maximumhuurgrenzen in verband met de huursubsidie per 1 juli 1996 gekoppeld aan de aanpassing van de maximaal toegestane huurprijs van 4%. Overigens zal de minimum-normhuur (voor de laagste inkomensgroepen) met 2% stijgen.

Normatieve huren bij nieuwbouw en verbetering

Voor een nieuwbouwwoning die in 1996 gereed komt, geldt een vereiste normatieve toevoeging aan de huursom van 6,65 procent van de investeringskosten.

De normatieve toevoeging aan de huursom in geval van verbetering is gelijk gebleven. Met ingang van 1 januari 1996 betekent dit, dat 2,5 procent van de investeringskosten na het gereedkomen van de verbetering aan de huursom toegevoegd zal moeten worden.

Ministeriële huurprijsvaststelling

In mijn circulaire van 25 april 1995 (MG 95-11) heb ik aangekondigd, dat de huurwetgeving naar verwachting per 1 juli 1995 zodanig zou worden aangepast, dat de hoogte van de huur na ingrijpende verbetering niet meer door het Rijk zal worden vastgesteld. Deze aanpassing kon echter niet bijtijds gerealiseerd worden. Naar verwachting zal de wetwijziging nu per 1 juli 1996 van kracht worden. In verband hiermee heb ik besloten het maximale bedrag waarop de huurprijs wordt vastgesteld in verband met het bepaalde in het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW) per 1 januari 1996 te verhogen tot f 810,-.

Een aangepast modelformulier voor de huurprijsvaststelling treft u bijgaand aan. Gezien de geringe oplage dienen de verhuurders zelf voor vermenigvuldiging ervan zorg te dragen.

Bijlagen

Bij deze circulaire treft u de volgende bijlagen¹ aan.

Bijlage I: De huursombenadering.

Bijlage II: Huuraanpassingen per 1 juli 1996.

Bijlage III: De procesvereisten

Bijlage IV: Wijzigingen in de regelgeving.

Bijlage V: Huurprijvoorstel voor woningen waaraan ingrijpende voorzieningen zijn getroffen met geldelijke steun op voet van het Besluit woninggebonden subsidies zoals van kracht gedurende 1996.

Bijlage VI: – Adressen en telefoonnummers van de secretariaten van de huurcommissies.

– Adressen en telefoonnummers van de Inspectie Volkshuisvesting.

¹ De bijlagen I, II, III, V en VI worden niet in de Staatscourant opgenomen.

Tot slot

De circulaire MG 95-11 over het huurbeleid voor de periode 1 juli 1995 tot en met 30 juni 1996 vervalt met ingang van 1 juli 1996.

Ik maak u erop attent, dat op het tijdstip van publicatie van deze circulaire de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte met betrekking tot de procesvereisten nog niet door de Eerste Kamer van de Staten-Generaal is aanvaard.

Voor nadere informatie over deze cir-

culaire kunt u voor wat betreft de huursombenadering terecht bij de Inspectie Volkshuisvesting. Voor het overige huurbeleid kunt u zich richten tot de secretariaten van de huurcommissies.

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