

Huursubsidiewet, in het bijzonder de prestatienormen

VROM

Circulaire aan de colleges van b. en w.

Directie: Marktdiensten

Afdeling: Beleidszaken

Registratienummer: MG 97-03

Datum: 14 maart 1997

Datum van ingang: 1 juli 1997

Strekking: Bekendmaking van beleid en voorschriften

Relaties met andere circulaire: geen

Aan: De Colleges van Burgemeester en Wethouders

Onderwerp: Huursubsidiewet, in het bijzonder de Prestatienormering

1. Inleiding

Op 17 november 1995 heeft het Kabinet voorstellen gedaan voor de toekomstige vormgeving van het instrument individuele huursubsidie. In maart en april is hierover met de Tweede Kamer gedebatteerd. Er is veelvuldig en uitvoerig overleg gevoerd met VNG, koepelorganisaties en Woonbond. In november 1996 is het wetsvoorstel voor de Huursubsidiewet ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. In januari 1997 heeft het debat in de Tweede Kamer plaatsgevonden en inmiddels is het wetsvoorstel naar de Eerste Kamer gezonden. Het is de bedoeling dat deze wet de huidige Wet Individuele Huursubsidie per 1 juli 1997 zal gaan vervangen.

Over de inhoud van het wetsvoorstel wil ik u nu op hoofdlijnen informeren. Na de definitieve parlementaire behandeling van de nieuwe Huursubsidiewet zal een uitgebreid voorlichtingstraject plaatsvinden voor alle betrokkenen. De informatie in deze circulaire is dan ook onder voorbehoud van de instemming van de Eerste Kamer.

Wanneer het wetsvoorstel in de huidige vorm wordt aangenomen, betekent dat huishoudens met lagere inkomens extra ondersteuning krijgen. Praktisch alle huursubsidie-ontvangers gaan er op vooruit. De nieuwe wet is voornamelijk gunstig voor huishoudens in de duurder huurwoningen. Van de huidige huursubsidie-ontvangers zal, bij een verwachte huurstijging van ca. 3,5%, 70% zelfs een huur daling ervaren per 1 juli

1997. Dat voordeel kan oplopen tot aanzienlijke bedragen. 'Waarom nu een MG-circulaire?', zult u zich wellicht afvragen. Deze circulaire betreft een follow-up op de info-bladen, de eerste van november 1996 ('De belangrijkste punten uit de nieuwe Huursubsidiewet') en de tweede van maart 1997 ('de nieuwe Huursubsidiewet'). Door u nu reeds te informeren is er gelegenheid om u voor te bereiden. Huursubsidie zal in de praktijk een belangrijk onderdeel blijven van het integrale volkshuisvestingsbeleid. Door de nieuwe wet komt de gedeelde verantwoordelijkheid van Rijk, gemeenten en verhuurders meer naar voren. Gemeenten en verhuurders zullen door de Huursubsidiewet beleidsmatig meer betrokken worden bij het gebruik van het huursubsidie-instrument. Het ligt dan ook voor de hand dat bestuurders en beleidsadviseurs bij gemeenten en verhuurders kennisnemen van de inhoud van deze circulaire. Naast deze circulaire zal u binnenkort een volgende circulaire ontvangen. Deze zal ook de Huursubsidiewet als onderwerp hebben. Hierin wordt meer de nadruk gelegd op de uitvoeringsspraktijk.

De opbouw van de circulaire is dat eerst de belangrijkste punten uit de Huursubsidiewet aan de orde komen. Daarna zal ruim aandacht worden besteed aan het onderdeel Prestatienormering, waarmee de lokale partijen een grotere verantwoordelijkheid voor het gebruik van de huursubsidie krijgen.

2. De nieuwe Huursubsidiewet op hoofdlijnen

In 1995 heeft een interdepartementale werkgroep de huidige regeling grondig tegen het licht gehouden. De werkgroep heeft voorgesteld de regeling nog meer te ijken op de woningmarktsituatie. Een uitgebreide analyse van de huurvoorraad heeft dan ook als basis gediend voor de wet, zoals deze er nu ligt.

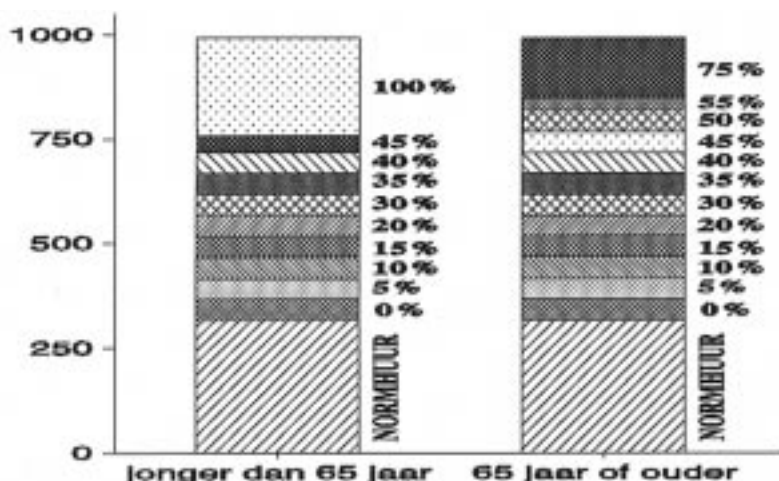
In de Memorie van Toelichting bij de wet staat te lezen dat de nieuwe wet is gebouwd op een drietal pijlers. De eer-

ste is de matiging van de huurlasten. De huursubsidiesystematiek is zodanig aangepast dat deze meer toegesneden is op de woningmarkt- en huishoudsituatie.

De tweede betreft de vereenvoudiging en de klantvriendelijkheid. Door het verdwijnen van de complexe tabellen en door het afschaffen van het schattingsinkomen heeft de regeling aan eenvoud en klantvriendelijkheid gewonnen.

De derde pijler is de doelmatige aanwending van de huursubsidie-middelen. Door de aanscherping van de vermogenstoets en het stelsel van prestatienormen zal het doelmatige gebruik van de regeling, waar nodig, toenemen. Het Kabinet heeft niet gekozen voor een verregaande vorm van decentralisatie of voor budgettering. Tevens heeft het Kabinet afgezien van beheersingsmaatregelen in de sfeer van beperking van de aantallen ontvangers. Er blijft dus sprake van een door het Rijk uitgevoerde, open-eind-regeling. Daarbij gaat het Kabinet er van uit dat alle partijen hun verantwoordelijkheid zullen nemen.

Pijler één: Matiging van de huurlasten



De huidige regeling betreft een stelsel van oplopende kwaliteitskorting. Dat wil voor huurders zeggen hoe hoger de huur is, hoe hoger de kwaliteitskorting is en dus hoe hoger de eigen bijdrage is. Het Kabinet heeft gemeend om de gewenste matiging van de

afroepingsgrenzen is dus ± 2 keer zo groot als de populatie doelgroepshuishoudens en ± 3 keer zo groot als het huidige aantal huursubsidie-ontvangers. Boven deze afroepingsgrenzen ontvangen 65-plussers, alleenstaanden en/of gehandicapten nog 50% subsi-

afroepingsgrenzen te differentiëren naar huishoudgrootte. Immers, grotere huishoudens hebben grotere woningen nodig en zijn dus in principe aangewezen op een ander deel van de huurvoorraad.

De hoogte van de normhuur is niet gewijzigd. Ook is in de jaarlijks indexering van deze normhuur geen wijziging aangebracht. Dit geschiedt met de verwachte gemiddelde huurontwikkeling. Echter, in de wet is de mogelijkheid opgenomen, dat door het Kabinet – in overleg met het parlement – van deze wijze van indexering kan worden afgeweken. De normhuren zullen dan met de ontwikkeling van het netto ABW-inkomen worden aangepast.

Naast de relatie huur – inkomen wordt de hoogte van de huursubsidiebijdrage ook bepaald door een tweetal toeslagen (kindertoeslag en koopkrachtoeslag). De bedragen per maand zijn:

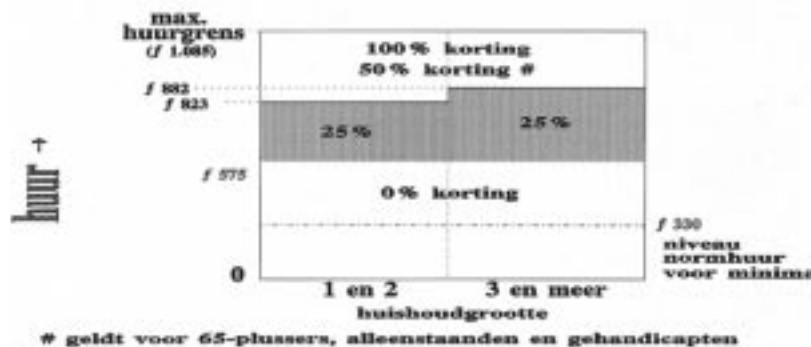
- voor een alleenstaande: f 4
- voor een meerpersoonshuishouden, zonder kinderen: f 8

- voor een meerpersoonshuishouden, waarvan 1 of 2 kinderen (f 8 + f 32) f 40

- voor een meerpersoonshuishouden, waarvan 3 of meer kinderen (f 8 + f 43) f 51

Verder is het minimum-bedrag aan subsidie verlaagd. Dient men in de huidige regeling minimaal recht te hebben op f 25 aan subsidie (zonder toeslagen) om in aanmerking te komen voor huursubsidie, in de nieuwe regeling is dat bedrag verlaagd naar f 10. In dit minimumbedrag zitten thans tevens de toeslagen verwerkt.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat de huurlasten sterk worden gematigd door de huidige prikkel (kwaliteitskorting) uit het systeem te schrappen.



huurlasten te zoeken in onder meer een wijziging van de kwaliteitskortingssystematiek. Deze korting op de subsidie zal sterk worden vermindert. De nieuwe regeling ziet er als volgt uit (huurgrenzen per 1 juli 1997): De verschillen met de huidige situatie zijn duidelijk.

De korting is sterk gematigd. Zo begint de korting nu niet bij een huurniveau van f 412, maar bij f 575. Ook is in de nieuwe regeling de oplopende korting (in stapjes tot wel 55%) vervangen door één kortingspercentage van 25%.

De afroepingsgrenzen bedragen f 823 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en f 882 voor grotere huishoudens. Het leeuwendeel van de huurwoningen, ongeveer 2,7 miljoen huurwoningen (dat wil zeggen ongeveer 85% van de huurvoorraad), valt onder deze grenzen. De huurvoorraad onder afroep-

die. Over een juiste formulering omtrent het begrip 'gehandicapten' zal in de volgende MG-circulaire worden teruggekomen. Huishoudens die niet tot één van deze drie categorieën horen, ontvangen boven deze huurgrens geen extra subsidie.

Bij het vaststellen van de afroepingsgrenzen heeft de leefbaarheid van buurten en wijken een belangrijke rol gespeeld. Bij de analyse van de huurvoorraad is op basis van de huidige situatie er van uitgegaan dat 4 van elke 10 huishoudens in de buurten met goedkope en betaalbare huurwoningen niet tot de doelgroep van beleid horen. Er is rekening gehouden met een qua inkomen gemiddelde opbouw van de wijken. Dat betekent dat een veel groter deel van de huurvoorraad beschikbaar moet zijn voor de lagerbetaalden.

Het Kabinet heeft gekozen om de

Rekenvoorbeeld (eenpersoonshuishouden)

Normhuur:	f 330 (bij inkomen op minimumniveau)	
Huur:	f 800	
Systematiek wet:	tussen f 330 en f 575 (kortingsgrens)	100%
	tussen f 575 en f 800	75%
	toeslag:	f 4
subsidie:	$(f 245 \times 100\%) + (f 225 \times 75\%) + f 4 = f 418$	
Netto huur:	f 800 – f 418 = f 382	
Huidige systematiek:	Subsidie:	f 384
	Netto huur:	f 416

Pijler twee: Vereenvoudiging

De tweede pijler betreft de vereenvoudiging. De huidige regeling heeft in de loop der jaren veel van haar bestendigheid verloren. De complexe huursubsidie-regeling veroorzaakte steeds vaker ongewenste effecten, met als dieptepunt de 'tabellenproblematiek' van 1994. De tabellen, die de uitvoering van de regeling complex maakten, zullen verdwijnen. In de nieuwe regeling is het berekenen van de subsidie makkelijker en in een paar stappen uit te voeren, zoals in bovenstaand rekenvoorbeeld is te zien. Dit komt – naast het bestendiger maken van de regeling – ook de klantvriendelijkheid en de begrijpelijkheid zeker ten goede. In de Huursubsidiewet is een basis gecreëerd voor een vangnetregeling voor huishoudens die na het peiljaar een aanzienlijke inkomensdaling ervaren. Tevens is het afschaffen van het schattingsinkomen in de huidige vorm een grote vereenvoudiging. De aan het schattingsinkomen verbonden nadelen, zoals ca. 40.000 terugvorderingen in 1995, zijn in de nieuwe wet verdwenen, omdat in de nieuwe wet altijd het inkomen van het kalenderjaar voorafgaand aan het tijdvak wordt gehanteerd. Hierdoor is voor een aanvrager, wanneer hij/zij het aanvraagformulier invult, het belastbare inkomen in de meeste gevallen reeds bekend. Ook het partnerbegrip betreft een vereenvoudiging. De eis dat samenwonenden eerst een jaar samen in een huurwoning moeten wonen, voordat zij als één huishouden huursubsidie kunnen aanvragen is losgelaten. Hiermee zijn samenwonenden gelijk gesteld aan gehuwden, hetgeen voor de meeste huishoudens een financieel voordeel betekent. Op dit moment dienen beide huurders in het eerste jaar nog de huur

prijs te delen en moeten zij ieder apart subsidie aanvragen.

Pijler drie: Doelmatigheid

Het Kabinet heeft gekozen om de doelmatigheid en doeltreffendheid van de huursubsidiemiddelen te vergroten zodat zij bij de juiste mensen terecht komen. De genoemde verbeteringen en vereenvoudigingen hebben er toe geleid dat het tot op heden gehanteerde beheersingsinstrumentarium (kwaliteitskorting) is afgezwakt. Prestatienormen, die verderop in deze circulaire uitgebreid zullen worden uiteengezet, worden ingevoerd om een bijdrage te leveren aan de doelmatigheid. Een ander element binnen de nieuwe Huursubsidiewet betreft de aanscherping van de vermogentoets. De draagkracht van huishoudens met behoorlijk vermogen wordt voldoende geacht om de huurlasten zelf te kunnen bekostigen. Die huursubsidiemiddelen kunnen effectiever worden ingezet voor de huishoudens met lagere inkomens en zonder vermogen. Thans ligt de grens bij de vermogensbelasting (f 80.000 en f 160.000 voor respectievelijk alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens). In de nieuwe wet zal voor een éénpersoonshuishouden, waarvan de huurder jonger is dan 65 jaar, die grens f 38.000 bedragen en voor een meerpersoonshuishouden, waarvan geen van de bewoners 65 jaar of ouder is, f 56.000. Voor huishoudens met één of meer bewoners ouder dan 65 jaar, bedragen de vermogensgrenzen respectievelijk f 65.000 en f 90.000. De Belastingdienst gaat na welk totaal vermogen er binnen een huishouden aanwezig is. Er wordt aangesloten bij wat in de Wet op de vermogensbelasting 1964 wordt verstaan onder vermogen. Naast spaartegoeden wordt

ook bijvoorbeeld de economische waarde van de motor, de auto, de boot, de camper en de caravan als vermogen meegenomen (voor kinderen tot 23 jaar geldt een vrijstelling van f 2.000).

Kapitaalverzekeringen of lijfrentepolissen ten behoeve van de oude dag tellen conform de Wet op de vermogensbelasting in beginsel niet mee.

Als datum voor de bepaling van het vermogen geldt 1 januari van het lopende subsidiejaar. Voor het eerste jaar geldt een overgangsregel. De peildatum voor het tijdvak 1997/98 is niet 1 januari 1997, maar 1 januari 1998. Echter, voor het subsidiejaar 1998/1999 is 1 januari 1998 ook de peildatum. Als er sprake is van vermogen boven de hiervoor genoemde bedragen wordt door de Belastingdienst een 'vermogensvaststellingsbeschikking' afgegeven. In dat geval bestaat geen recht op huursubsidie. Voor het eerste jaar verliest men per 1 januari 1998 met terugwerkende kracht tot 1 juli 1997 het recht op huursubsidie.

Overige wijzigingen

Bevriezing maximale huurgrens

De maximale huurgrens (per 1 juli a.s. verhoogd tot f 1.085) zal met ingang van het daaropvolgende tijdvak worden bevroren. Huurders die door de jaarlijkse huurverhoging boven deze huurgrens uitkomen en daardoor het recht op huursubsidie verliezen, komen twee jaar lang in aanmerking voor een overgangsmaatregel. Het betreffende huishouden dient wel een andere, meer betaalbare, woning te zoeken, maar zal niet onmiddellijk worden geconfronteerd met het volledig wegvallen van de huursubsidie.

Het eerste jaar ontvangt men 67% en het tweede jaar 33% van de subsidie, veronderstellende dat de huurwoning maandelijks f 1.085 kost.

Maximale huurgrens voor jongeren

Uit de oude wet is overgenomen dat de maximale huurgrens voor jongeren lager ligt dan voor de huursubsidie-ontvangers van 23 jaar en ouder. Echter de grens is extra verhoogd dan louter op grond van de oude wet het geval zou zijn. Dit is gedaan om in de nieuwe wet niet met te veel verschillende grenzen te werken. De maximumhuurgrens voor jongeren is gelijk aan de kortingsgrens (f 575).

Onzelfstandige wooneenheden

Het parlement heeft tijdens de behandeling van de Huursubsidiewet verzocht het aantal categorieën onzelfstandige wooneenheden, waarvan de huurders in aanmerking komen voor huursubsidie, uit te breiden. Op dit moment wordt hieraan gewerkt. In de volgende MG-circulaire zal inhoudelijk op dit onderdeel worden teruggekomen.

Servicekosten

Voor de berekening van de huursubsidie worden als subsidiabele servicekosten meegenomen:

- maandelijkse kosten gemeenschappelijke ruimten, energiekosten voor lift, ventilatie, hydrofoor- en alarminstallaties;
- maandelijkse kosten voor het schoonhouden van liften en andere gemeenschappelijke ruimten;
- maandelijkse kosten voor huismeester; en
- maandelijkse kapitaals- en onderhoudskosten voor dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten. Elk van de servicekosten is gemaximeerd op f 25 per maand. In de huidige regeling kan men hiernaast een tweetal andere servicekostenposten opgeven. Van deze twee wordt relatief weinig gebruik gemaakt ($\pm 10\%$ van de totale servicekosten).

Experimenteer-artikel IKB

In de wet is een experimenteer-artikel opgenomen, om huursubsidie-middelen in te kunnen zetten voor experimenten met huur-koop-omzettingen. Bij het departement wordt momenteel onderzoek verricht om het eigen woningbezit, ook bij de doelgroep huishoudens, te bevorderen. Wanneer het beleid hieromtrent is vastgesteld, zullen eventuele experimenten, in het kader van de Huursubsidiewet, kunnen worden opgestart.

3. Prestatienormering Huursubsidie

3.1 Afzwakken van het huidige beheersingsinstrument

Uit het voorgaande blijkt dat het Kabinet voor een sterk verruimde regeling heeft gekozen, met name door het wegnemen van de getrapte kwaliteitskorting. De meerkosten van de verbeteringen voor de doelgroep in de nieuwe subsidieregeling ten opzichte van de vorige zijn voor het Rijk aanzienlijk. In 1997 gaat het om 136 miljoen olopend tot 294 miljoen gulden in het jaar 2000.

Een vereenvoudigde en een verruimde regeling roept bij uitwerking van de voorstellen tegelijk de vraag naar de beheersing van de uitgaven huursubsidie op. Het antwoord hierop is de introductie van de prestatienormering. Het kader van deze prestatienormering is geschetst in de Huursubsidiewet. In een Algemene Maatregel van Bestuur zal de prestatienormering verder worden ingevuld. Deze is inmiddels naar de Tweede Kamer gestuurd en is op 11 maart jl behandeld.

3.2 een uitdaging voor de lokale partijen

Het doel van de prestatienormering is een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid voor de individuele huurder en – zoals eerder is aangegeven – het beheersbaar houden van de huursubsidie-uitgaven. Enerzijds dient er voor de lokale partijen voldoende ruimte te zijn om de huursubsidie daadwerkelijk bij een integrale beleidsontwikkeling te kunnen betrekken om zodoende een goede huisvesting voor de doelgroep te realiseren. Anderzijds dient bewerkstelligd te worden dat het beschikbare rijksbudget niet wordt overschreden. Er is gekozen voor een normering gericht op beïnvloeding van het gedrag van de partijen die op lokaal niveau de omvang van het gebruik van de huursubsidie bepalen: de gemeente en de verhuurders. Het is niet de bedoeling dat gemeenten en/of verhuurders zullen worden aangesproken op situaties waarop zij geen invloed hebben. Gelet op de ordening binnen de volkshuisvesting is het bovendien logisch dat de lokale partijen een grotere verantwoordelijkheid zouden krijgen. Huursubsidie is een complementair kerninstrument en kan niet los worden gezien van andere volkshuisvestingsinstrumenten als woonruimteverdeling en huurbeleid. Gemeenten en verhuurders zijn binnen de ordening van de volkshuisvesting de eerst verantwoordelijke instanties als het gaat om woningtoewijzing, huurbeleid en investeringen. Goed beleid op die punten is in feite de beste remedie voor een gematigde huurlastenontwikkeling. Huursubsidie is aanvullend daar waar het overige instrumentarium onvoldoende oplossingen kan bewerkstelligen. Het is daarom zaak de huursubsidie een integraal onderdeel van het lokale volkshuisvestingsbeleid te laten uitmaken. In de praktijk zullen de werkzaamheden in het kader van de prestatienor-

mering aansluiten bij de huidige activiteiten die op lokaal niveau worden verricht op het gebied van woonruimteverdeling en de zorg voor de doelgroep.

Te denken valt aan de inspanningen die verhuurders en gemeenten verrichten in het kader van de scheefheidsbestrijding en door het hanteren van de fiateringsgrens van f 300 huursubsidie.

Zoals gezegd worden de huursubsidie-uitgaven voornamelijk door inkomensontwikkeling, woonruimteverdeling en huurbeleid bepaald. In de stijging van het rijksbudget voor de huursubsidie is de inkomensontwikkeling van met name de minima verdisconteerd. Omdat ongeveer 85% van de huursubsidie-ontvangers een uitkering of AOW heeft, zal de inkomensontwikkeling praktisch nooit tot een hogere stijging op lokaal niveau kunnen leiden. Als dat wel het geval is dan wordt dit door een analyse van de lokale gegevens snel duidelijk. Kortom, de woonruimteverdeling en het huurbeleid blijven over. Dit zijn factoren die door gemeenten en verhuurders beïnvloedbaar zijn.

De invulling van de prestatienormering is een uitdaging voor de gemeenten en verhuurders. De huursubsidie zal nog meer in het gehele volkshuisvestings- en/of (ver)huurbeleid moeten worden ingebed. Het nieuwe zit vooral in een grotere onderlinge afstemming op de genoemde beleidsvelden tussen lokale partijen. In die zin is het een ondersteuning en impuls voor de wens om het volkshuisvestingsbeleid integraal en via lokale afspraken vorm te geven.

3.3 vormgeving van de prestatienormering

Uiteindelijk is gekozen voor twee normen: één gericht op normering van het toewijzen van de dure woningen, boven de aftoppingsgrens, en één gericht op het gemiddelde bedrag aan huursubsidie op lokaal niveau.

Het is belangrijk om te weten dat gemeenten onder de aftoppingsgrenzen facultatief een scherper passendheidsbeleid kunnen voeren om bijvoorbeeld de stijging van de uitgaven bij kleinere verhuurders (minder dan 25 huursubsidie-ontvangers) te matigen. Gemeenten kunnen een huurprijs bekend maken waarboven zij in principe de minister zullen adviseren de aanvraag van huursubsidie niet te honoreren. De gemeente heeft hiermee de mogelijkheid om vanuit preventief oogpunt een aanvullend adviesbeleid

omtrent passendheid te voeren. Het aanvullend, gemeentelijk adviesbeleid kan worden gekoppeld aan het woonruimteverdelingsbeleid.

Normering gericht op toewijzing boven aftoppingsgrens (verhuisnorm)

De aftoppingsgrenzen zijn op basis van de eerder genoemde interdepartementale analyse vastgesteld. Er is gerekend met de omvang van de doelgroep van de huursubsidie en rekening gehouden met de wens om vanwege gemiddelde wijken huishoudens met hoge inkomens (tijdelijk) in goedkopere woningen te huisvesten. Er is daarbij vanuit gegaan dat steeds 4 van de 10 woningen onder de aftoppingsgrens door huishoudens met hoge inkomens worden bewoond, conform de huidige situatie.

Het is dus in principe niet wenselijk om doelgroepshuishoudens boven de aftoppingsgrenzen te huisvesten. Ten eerste omdat de netto huur, door de korting van 50% of 100%, voor deze huishoudens aanzienlijk boven de minimale eigen bijdrage uitkomt. Ten tweede zijn het volkshuisvestelijke grenzen: het is gezien de omvang van de woningvoorraad met een huur beneden de nieuwe hogere aftoppingsgrenzen niet noodzakelijk dat deze (dure) huurwoningen door doelgroepshuishoudens worden bezet.

Gemeenten zullen bij nieuwe aanvragen, als gevolg van verhuisgevallen boven de aftoppingsgrenzen, expliciet moeten aangeven waarom het Rijk deze aanvraag dient te honoreren. Daarbij is betrokken dat met name voor ouderen al complexen boven deze grens kunnen bestaan. Het zal enige tijd vergen voordat door gerichte nieuwbouw en verbetering een mogelijk tekort aan specifieke huisvesting onder de aftoppingsgrens zal zijn aangevuld.

Vandaar dat de zogenoemde verhuisnorm is ontwikkeld. Analyse van de huidige situatie laat het volgende zien: als er op dit moment na verhuizing huursubsidie wordt aangevraagd, dan gaat dit in iets meer dan 3% van de gevallen om ouderen die dure woningen boven de nieuwe aftoppingsgrenzen zijn gaan bewonen. De verhuisnorm is met name daarop geënt. Concreet betekent het dat van de huishoudens die verhuizen en waarbij huursubsidie wordt toegekend, maximaal 4% boven de aftoppingsgrenzen gehuisvest mag worden. Het is mogelijk

om bij algemene maatregel van bestuur een hoger percentage dan 4 vast te stellen voor in die amvb aan te wijzen gebieden waar evident wordt afgeweken van het landelijk gemiddelde. Van deze mogelijkheid zal voor het komend subsidiejaar geen gebruik worden gemaakt. Daarvoor is thans geen aanleiding. Huishoudens die al boven de aftoppingsgrenzen woonden en vanwege inkomensdaling subsidie aanvragen, tellen niet mee. De reden hiervoor is dat inkomensdaling niet door gemeente en verhuurders is te beïnvloeden. Door de ruimte boven de aftoppingsgrenzen te definiëren als een percentage van het totale aantal nieuwe huursubsidie-toekenningen, blijft het open-einde karakter van de regeling gehandhaafd. In gemeenten, die geconfronteerd worden met een plotselinge toename van het aantal huursubsidie-aanvragers, is het redelijk dat ook de ruimte voor huisvesting boven de aftoppingsgrenzen in absolute zin toeneemt. Indien een aanvraag wordt ingediend, zal deze ook als verhuizing worden gekenmerkt, indien de verhuizing binnen een half jaar voor deze aanvraag geschiedt.

De procedure van de verhuisnorm ziet er als volgt uit:

– De gemeente dient in alle gevallen huursubsidie-aanvragen boven de aftoppingsgrenzen i.v.m. verhuizing te beoordelen. Bij woningtoewijzing boven de aftoppingsgrenzen zal de gemeente een advies aan de minister moeten uitbrengen. De gemeente dient ervoor te zorgen, dat zowel positief als negatief advies geschiedt op volkshuisvestelijke gronden. Louter het feit dat de ruimte voor toewijzing boven de aftoppingsgrens reeds is verbruikt, is onvoldoende grond om een negatief advies te verstrekken.

– In ten hoogste 4% van alle gevallen waarin, na verhuizing, huursubsidie wordt aangevraagd mag een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens worden toegewezen. Dat percentage kan hoger zijn voor bepaalde gebieden wanneer dat bij amvb is geregeld. Het gaat om een percentage van het aantal huursubsidie-aanvragen na verhuizing op lokaal niveau. In gemeenten met veel aanvragen na verhuizing is er dus in absolute zin meer ruimte boven de aftoppingsgrenzen dan in gemeenten met een gering aantal.

– Wanneer de 4% wordt overschreden dient de betreffende gemeente een bijdrage per overschrijding te betalen. De

hoogte van de financiële bijdrage wordt bepaald bij algemene maatregel van bestuur, waarbij voor het subsidiejaar 1997/1998 wordt gedacht aan f 1000. Het gaat om een eenmalige bijdrage, van berekening van de meerjarige doorwerking wordt (vooralsnog) afgezien. Met het oog op een soepele invoering treedt de normering het eerste subsidiejaar wel in werking maar er zal voor dat jaar geen financiële bijdrage worden verlangd van een overschrijdende gemeente.

– Kleinere gemeenten kunnen zeker in het begin moeilijker sturen dan grotere gemeenten. Daarom is voorgesteld de inning van de bijdrage niet plaats te laten vinden als het bedrag van de bijdrage f 5000 of minder is. Vooral kleine gemeenten hebben hier baat bij.

– Voor calamiteiten is een hardheids-toets opgenomen. Deze mogelijkheid bestaat alleen achteraf. De gemeente zal dan gemotiveerd dienen aan te geven welke specifieke redenen er op de woningmarkt waarvan zij deel uit maakt zijn geweest dat zij niet aan de norm kon voldoen en zij een beroep doet op het Rijk om de verschuldigde financiële bijdrage niet de innen.

Normering totaal huursubsidie-uitgaven op lokaal niveau (HS-norm)

De verhuisnorm betreft de uitgaven boven de aftoppingsgrens. Een tweede normering is nodig: vanwege de hoge aftoppingsgrenzen – het gaat om een zeer grote huurwoningenvoorraad – en vanwege het vrijwel ontbreken van een beheersingsmechanisme in de systematiek zelf.

Het onderdeel van de prestatienormering in deze paragraaf heeft betrekking op de gemiddelde huursubsidiebijdrage in een gemeente. Deze is door lokale partijen te beïnvloeden door investeringsbeleid, huurbeleid en woonruimteverdelingsbeleid.

De ontwikkeling van de gemiddelde bijdrage in een gemeente mag niet uitgaan boven een door het Rijk vastgestelde norm (HS-norm). De HS-norm is een percentage dat de maximaal toelaatbare stijging van de gemiddelde huursubsidie-bijdrage aangeeft ten opzichte van het voorgaande subsidiejaar. Deze norm is een voor iedere gemeente gelijk percentage.

Het volgende fictieve voorbeeld geeft aan hoe de HS-norm zal werken: gemiddelde HS-bijdrage jaar t-1 + HS-norm = bovengrens gemiddelde bijdrage jaar t

f 2000 + 5% = f 2100

De HS-norm komt tot stand na zorgvuldige analyse van de factoren die invloed uitoefenen op de gemiddelde huursubsidie-bijdrage. Jaarlijks zal deze voorziene ontwikkeling bekend worden gemaakt. Gemeenten en verhuurders – zowel toegelaten instellingen als eigenaren en beheerders van particuliere huurwoningen – dienen de ontwikkeling van de gemiddelde huursubsidie-bijdrage in die gemeente niet boven de landelijk voorziene ontwikkeling te laten uitstijgen.

Er komt geen aparte normering voor de woonruimteverdeling en/of voor het verhuurbeleid, er wordt in eerste instantie ook niet naar elke verhuurder apart gekeken en er wordt geen correctie gepleegd op de huidige huursubsidie-uitgaven op lokaal niveau. Het gaat om een beoordeling van de optelsom van alle huursubsidietoekenningen in een gemeente. Gewenste diversiteit op lokaal niveau kan daarom door onderlinge afspraken tussen verhuurders (cluster) gerealiseerd worden (lokaal maatwerk). Sommige verhuurders kunnen boven de norm en andere kunnen eronder uitkomen. Dat is ook de belangrijkste reden geweest om eerst voor een benadering op gemeentelijk niveau te kiezen.

Pas wanneer blijkt dat de betreffende gemeente op basis van het gemiddelde van alle toekenningen de norm heeft overschreden, worden de, in de gemeente werkzame, verhuurders of cluster van verhuurders onder de loep genomen. Er zal dan alleen van die verhuurders een bijdrage worden gevraagd die voor hun totale woningbezit in de gemeente de vastgestelde rijksnorm hebben overschreden.

Wanneer verhuurders in een cluster afspraken hebben gemaakt wordt bij overschrijding van de norm op gemeentelijk niveau niet geïnd bij overschrijdende verhuurders als de cluster als geheel onder de norm blijft. Hiermee wordt het maken van afspraken gehonoreerd. De HS-norm wordt alleen gehanteerd voor verhuurders die 25 of meer huursubsidie-ontvangers binnen hun bezit hebben.

De nieuwe regeling zorgt er voor dat vrijwel alle huursubsidie-ontvangers er op vooruitgaan. Er zal een zogenaamde nul-meting door het ministerie worden gemaakt zodat de doorwerking als gevolg van de verbeteringen door de nieuwe regeling niet van invloed is op

de uitkomst van de HS-norm op lokaal niveau.

De procedure van de HS-norm ziet er als volgt uit:

– Het Rijk stelt jaarlijks het stijgingspercentage van de huursubsidie-uitgaven vast. Met dit percentage kunnen de lokale uitgaven stijgen.

– In eerste instantie wordt getoetst of de stijging van de huursubsidie-uitgaven als gemeentelijk gemiddelde onder de norm is gebleven. Als dit het geval is, dan wordt geen verder onderzoek op verhuurdersniveau ingesteld.

– Een tweede zeef, binnen de gemeente, betreft een cluster van verhuurders, die gezamenlijk afspraken hebben gemaakt aangaande volkshuisvestelijke zaken, waaronder het huursubsidiegebruik. Indien het cluster verhuurders de norm niet overschrijdt, dan zal van de individuele verhuurder die wel de norm heeft overschreden, geen bijdrage worden gevraagd.

– Pas indien zowel de gemeente als de cluster verhuurders, waartoe een individuele verhuurder behoort, de norm heeft overschreden, zijn de overschrijdende verhuurders een bijdrage aan het Rijk verschuldigd. Als de norm wordt overschreden, zal de verhuurder om een bijdrage worden gevraagd. Het gaat louter om verhuurders die 25 of meer huursubsidie-ontvangers binnen hun bestand hebben. Verhuurders die voldoen aan de norm, zullen dus geen bijdrage behoeven te betalen.

– De bijdrage bestaat uit het verschil tussen de toegestane stijging en de werkelijke stijging.

– De bijdrage wordt éénmalig geïnd. Ook hier geldt dat (vooralsnog) van berekening van de meerjarige doorwerking wordt afgezien. Met het oog op een soepele invoering treedt de normering het eerste subsidiejaar wel in werking maar er zal voor dat jaar geen financiële bijdrage worden verlangd van een overschrijdende verhuurder. Om eventuele overschrijdingen in het eerste jaar te herstellen wordt de HS-norm gedurende vijf jaar aangescherpt.

– Om vooral de kleinere verhuurders te ontzien zal de inning van de bijdrage niet plaatsvinden, zo wordt voorgesteld, als het bedrag van de bijdrage f 5.000 of minder is.

– Voor calamiteiten wordt gedacht aan een hardheidstoets. Een verhuurder zal achteraf gemotiveerd kunnen aan geven welke specifieke redenen er zijn geweest dat hij niet aan de norm kon voldoen en hij een beroep doet op het

Rijk om de verschuldigde financiële bijdrage niet te innen.

4. Tijdsplanning

Voor de planning in de tijd van het proces van het maken van afspraken over de huursubsidieprestatienormering kan worden aangesloten bij het traject van het beleidsplan/activiteitenplan ten aanzien van de prestatievelen genoemd in het BBSH. Het samenvallen in de tijd is ook van belang vanwege de inhoudelijke relaties tussen beide groepen prestatienormering.

De prestatienormering huursubsidie kent, per subsidiejaar, een aantal belangrijke momenten. Deze staan hieronder in tijdsvolgorde opgesomd.

Datum	Omschrijving activiteit
1 mei	Bekend maken van HS-norm via een Ministeriële Regeling. Op basis van een tussenstand van het dan lopende subsidiejaar wordt, ter indicatie, voor iedere gemeente afzonderlijk een nominale norm, uitgedrukt in gulden gemiddelde bijdrage, in een MG-circulaire aangereikt.
1 juli	Aanvang subsidiejaar
uiterlijk 15 september	Doorgeven van door verhuurders gemaakte afspraken aan gemeenten
uiterlijk 1 oktober	Doorgeven door gemeenten van door verhuurders gemaakte afspraken aan Rijk
1 januari	Bekendmaken realisatie voorgaand subsidiejaar. Op basis hiervan wordt op dit moment ook de definitieve, nominale HS-norm voor de gemiddelde bijdrage van de afzonderlijke gemeenten in het lopende subsidiejaar gepresenteerd.
januari	De gemeenten ontvangen een tussenstand van de in het lopende subsidiejaar tot dan toe gerealiseerde gemiddelde bijdrage, alsmede het aantal toewijzingen met een huurprijs onder en boven de aftoppingsgrens.

Datum	Omschrijving activiteit	
30 juni	Feitelijke afsluiting van het subsidiejaar.	aandacht worden besteed aan voorlichting over de nieuwe wet. Hierbij richt het Rijk zich op bestuurders en beleidsmedewerkers. Dit vanwege de beleidsmatige verantwoordelijkheid die gemeenten en verhuurders hebben door de invoering van met name de prestatienormering.
1 januari	Afsluiting van het subsidiejaar, wat betreft de prestatienormering huursubsidie: Meting van de realisatie, verzenden aan overschrijdende gemeenten en dito verhuurders van beschikkingen tot betaling van de financiële bijdragen (verhuis- en HS-norm), MG met landelijk realisatie-overzicht, tevens ter decharge van overige gemeenten.	Organisaties als de VNG, de Woonbond, de NWR, het NCIV, de ROZ en koepelorganisaties voor makelaars zijn en worden in het regulier contact geïnformeerd. Daarnaast zal het DGVH gemeenten en verhuurders in de eerste helft van 1997 nader informeren. Tijdens het voorlichtingstraject zal aandacht worden besteed aan zowel de bestuurlijke en beleidsmatige componenten als de uitvoeringsaspecten van de nieuwe wet.
1 april	Hardheid toetsen en afwikkeling eventuele bezwaarschriften van gemeenten en verhuurders naar aanleiding van opgelegde beschikkingen betreffende financiële bijdragen	Uiteraard zal het nodige schriftelijke materiaal worden verspreid en een Postbus 51 spot worden uitgezonden. Ik verzoek u de inhoud van deze circulaire onder de aandacht te brengen bij de verhuurders in uw gemeente. Tevens is het wenselijk de huurders via de lokale media ook op de hoogte te brengen van de wijzigingen in de huursubsidie.
	Jaarlijks informeert het Rijk, door middel van het Jaarverslag huursubsidie, de Tweede Kamer over de behaalde resultaten.	

Den Haag, 14 maart 1997.

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

5. Informatievoorziening

Omdat de uitvoering van de Huursubsidiewet een samenspel is van diverse partijen, is het van belang dat de uitwisseling van informatie goed verloopt. Dat geldt met name bij de toetsing van de overschrijding van de verhuisnorm en de HS-uitgavennorm. In de wet en de algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld welke partijen gegevens dienen te verstrekken aan burgemeester en wethouders en/of de Minister.

Dit is van belang bij de fraudebestrijding en de toetsing van de rechtmatigheid van de gedane uitgaven voor de huursubsidie.

6. Voorlichting

Naast de gebruikelijke voorlichtingsronde voor huurders en de uitvoerende medewerkers bij gemeenten en verhuurders zal de komende tijd volop