

EX-ANTE BEOORDELING VAN DE HANDHAAFBAARHEID,
UITVOERBAARHEID EN FRAUDEBESTENDIGHEID VAN
VOORGENOMEN REGELGEVING EN BELEID
(HUF-TOETS)

CONCEPT BESLUIT VAN DE MINISTER VAN
VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN
MILIEUBEHEER VAN, NR. ... TOT WIJZIGING VAN
BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN HET BESLUIT
BEHEER SOCIALE HUURSECTOR (AANPASSINGEN ALS GEVOLG
HET HUURBELEID VANAF 1 JULI 2006)

“Modernisering Woningwaarderingstelsel”

VROM/DGW/TOETSGROEP HUF versie 17-11-2005

Inhoudsopgave

1. Inleiding en aanpak

- 1.1 Karakter van de toets
- 1.2 Samenstelling toetsgroep
- 1.3 Aanpak
- 1.4 Beperking

2. Concept modernisering woningwaarderingstelsel

3. Bevindingen uit de HUF-toets

- 3.1 Duidelijkheid van de regeling
- 3.2 Uitvoering en uitvoerbaarheid
 - 3.2.1. Dienst Toeslagen
 - 3.2.2. Huurcommissies
- 3.3 Misbruik en oneigenlijk gebruik
- 3.4 Bezwaarschriften

4. Conclusies en aanbevelingen

- 4.1 Conclusies
- 4.2 Aanbevelingen en reactie beleidsdirectie

Bijlage: Voorstel uitvoering huurtoeslag i.r.t. wijziging WWS (par. 3.2)

1. Inleiding en aanpak

1.1 Karakter van de toets

Binnen VROM bestaat het streven om wet- en regelgeving te ontwikkelen die in de praktijk handhaafbaar en uitvoerbaar is. Bij het opstellen van nieuwe regelgeving en fundamentele aanpassingen van bestaande regelgeving dient hieraan vroegtijdig aandacht besteed te worden.

Daarnaast is de beleidsdirectie die verantwoordelijk is voor de nieuwe regelgeving, gebaat bij een onafhankelijke toets die de risico's en de gevolgen ten aanzien van de uitvoering en handhaving in beeld brengt. De toets moet gezien worden als een ex-ante evaluatie en wil zij maximaal effect sorteren, dient de toets bij voorkeur plaats te vinden voordat bestuurlijke besluitvorming plaatsvindt.

Deze toets, de zogenaamde handhaafbaarheids- en uitvoerbaarheidstoets, is opgezet volgens de Handleiding effectmeting uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid (Ministerie van Justitie, februari 1998). Ook behoren aspecten van misbruik en oneigenlijk gebruik (M&O) te worden betrokken bij de beoordeling van de regeling (Handleiding ter voorkoming en bestrijding van misbruik en oneigenlijk gebruik van het Ministerie van Financiën, juni 1998). Beide instrumenten zijn door de VROM-Inspectie geïncorporeerd in een toetsingskader onder de naam Ex ante beoordeling van de Handhaafbaarheids, Uitvoerbaarheid en Fraudebestendigheid (HUF). Het is de primaire verantwoordelijkheid van de beleidsdiensten om een dergelijke toetsing uit te (laten) voeren.

Voor u ligt de HUF-toets op het concept-besluit tot wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte en het besluit beheer sociale huursector (onderdeel van de voorstellen tot modernisering van het huurbeleid). Het conceptbesluit heeft als werktitel "modernisering woningwaarderingssysteem" (modernisering WWS), die in het vervolg van dit rapport kortheidshalve zal worden gebruikt.

De toetsgroep heeft getracht zich binnen de beschikbare tijd een zo goed mogelijk oordeel te vormen over de uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid daarvan.

De HUF-toets betreft een flankerend advies op nieuwe regelgeving en neemt in geen enkel opzicht verantwoordelijkheden ten aanzien van de totstandkoming van de betrokken regelgeving over. Evenmin mag de toets gezien worden als een soort keurmerk op de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid of fraudebestendigheid. Het advies komt alleen voor rekening en verantwoordelijkheid van de toetsgroep.

1.2 Samenstelling toetsgroep

De toetsgroep bestond uit: [] (ministerie van Financiën, Belastingdienst/Toeslagen), [] (secretariaat Huurcommissies van het ministerie van VROM), [] (VROM/BO/huurtoeslagenbeleid i.o.) en [] (DGW/Dienstbureau/controller). Daarnaast hebben [] (VI), [] (S&R) en [] (FEZ) een klankbordrol vervuld en concepten van het rapport kritisch meegelezen. [] van de cluster Woonlasten van de directie Beleidsontwikkeling hebben de regeling toegelicht en vragen beantwoord. De uitgebreide toetsgroep (kerngroep, klankbordleden en vertegenwoordigers BO) is één keer bijeen geweest en er heeft daarna een bijeenkomst met SHC en B/T plaatsgevonden.

1.3 Aanpak

De basis voor de beoordeling door de toetsgroep is geweest de versie d.d. 20 september 2005 en de opvolgende versie d.d. 12 oktober 2005, die voor de wetgevingstoets aan het ministerie van Justitie is aangeboden. Dit betekent dat op het moment van beoordeling de regeling nog geen definitieve status had. Doordat het conceptbesluit volgens de huidige planning uiterlijk medio 15 november in de RSEIB (onderraad) moet worden besproken is de HUF-toets in een betrekkelijk kort tijdschema uitgevoerd. Dit leidt er in ieder geval toe dat een aantal knelpunten die betrekking hebben op de (uitvoerings-) organisatie, controle en handhaving en AO, nog verder zullen moeten worden onderzocht en van een oplossing voorzien in samenwerking met de Belastingdienst/Toeslagen (B/T) en het Secretariaat van de Huurcommissies (SHC). U vindt dit terug in de aanbevelingen.

Het toetsrapport is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de achtergrond en de kenmerken van het conceptbesluit toegelicht. In hoofdstuk 3 volgen de bevindingen uit de toets, die conform de standaardindeling van de HUF-toets betrekking hebben op de duidelijkheid, uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid, gevoeligheid voor misbruik en oneigenlijk gebruik (M&O), inclusief handhavingsmaatregelen om het M&O risico te reduceren. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

1.4 Beperking

Ten aanzien van andere in wetgeving op te nemen belangrijke onderdelen van het nieuwe huurbeleid (de Wet betaalbaarheidshoefting en het liberalisatievoorstel) zijn eerder al aparte HUF-toetsen uitgevoerd.

Dit rapport beperkt zich tot het conceptbesluit modernisering WWS. Ook is het perspectief dat van de uitvoeringsorganisaties binnen de Rijksoverheid, zodat de gevolgen voor gemeenten, verhuurders en huurders niet aan de orde komen (overigens worden deze voor wat betreft de uitvoeringskosten wel behandeld in de zogenaamde 'ACTAL-toets').

2. Wetsvoorstel modernisering WWS

Het wetsvoorstel is een onderdeel van een groter pakket van maatregelen in het kader van de modernisering van het huurbeleid. In de kern is het voorstel om de puntentelling van een deel van het huidige WWS te vervangen door de WOZ-waarde (te weten de punten voor de woonomgeving, de woonvorm en hinderlijke situaties, die in het huidige stelsel 20 % van het totaal aantal punten vertegenwoordigen).

D.m.v. het eerder beoordeelde wetsvoorstel huurliberalisatie worden verschillende huurprijsregimes (met name bepalend voor de maximaal toegestane huurstijgingen) voor drie segmenten van het huurwoningenbestand vastgelegd. Dit zijn het gereguleerde segment, het overgangsegment en het geliberaliseerde segment.

De van toepassing zijnde bepalingen inzake maximale huur/huurstijging, toegang tot de huurcommissie en recht op huurtoeslag zijn in onderstaand schema samengevat weergegeven. Dit schema is van belang voor de in het volgende hoofdstuk beschreven gevolgen voor de uitvoeringsorganisaties B/T (3.1) en SHC (3.2).

Segment o.b.v. WOZ-waarde	Gereguleerd	overgang tot 2008-2010	geliberaliseerd
Max. huurstijging	Inflatie+1.5% in 2006 oplopend tot inflatie+ 3% in 2009	Alleen voor zittende huurders op 30/6/2006 Inflatie+2% in 2006 oplopend tot inflatie+ 4% in 2009* Daarna geen wettelijke grenzen.	Alleen voor zittende huurders op 30/6/2006 Inflatie+2% in 2006 oplopend tot inflatie+ 4% in 2009* Daarna geen wettelijke grenzen
Maximale huur	Begrensd o.b.v. herziene WWS	Herziene WWS+10%	geen wettelijke grenzen
Toegang huurcommissie	volledig	Volledig, behalve voor toetsing huurverhoging; voor zittende huurder tevens t/m 2009 voor toetsing huurverhoging *	T/m 2009 voor zittende huurder toetsing huurverhoging*
Huurtoeslag	volledig	Alleen voor zittende huurtoeslag-ontvangers per 30/6/2007	Alleen voor zittende huurtoeslag-ontvangers per 30/6/2007

**) m.u.v. op 30 juni zittende huurders met huurtoeslag (zie echter paragraaf 3.1) en/of huurders waarmee de verhuurder vrijwillige regulering is overeengekomen, voor hen geldt het regime van het gereguleerde segment*

Met het onderhavige voorstel tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) en het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) worden de volgende elementen van de modernisering van het huurbeleid wetstechnisch vormgegeven:

- De maximale huurprijsgrens wordt met tien procent verhoogd indien de WOZ-waarde van de woning hoger is dan de grenswaarde die geldt voor de betreffende regio of gemeente waarin die woning is gelegen. De grenswaarden worden per regio (in uitzonderingsgevallen per gemeente) vastgesteld, rekening houdend met de omvang van de aandachtsgroep van beleid in de betreffende regio. De tien procent hogere maximale huurprijs geldt niet voor huurders die huurtoeslag ontvangen (zie echter paragraaf 3.1).
- In het WWS worden de elementen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties vervangen door een waardering op basis van de WOZ-waarde.
- De huursombegrenzing van artikel 15a Bbsh zal niet meer gelden voor woningen waarvoor een verhoogde maximale huurprijsgrens geldt als gevolg van het vernieuwde huurbeleid. Dit laatste aspect is niet in de HUF-toets betrokken maar zal alleen gevolgen hebben voor het door de directie Stad en Regio van DG Wonen uit te voeren rechtmatigheidtoezicht op de woningcorporaties

3. Bevindingen uit de HUF-toets

3.1 Duidelijkheid van de regeling

Lezing van het algemeen deel van de Memorie van Toelichting geeft een goed inzicht in de inhoud en achtergronden van het voorstel.

Onduidelijk dan wel ongerijmd is de tekst zoals voorgesteld in artikel 12, derde lid: dit houdt in dat het WWS +10% geldt voor huurtoeslagontvangers indien de huurtoeslag is aangevraagd na juni 2006. In de toelichting staat dat dit artikel niet geldt voor huurtoeslagontvangers. Dit is ruimer dan in het artikel zelf, waar alleen gesproken wordt over huurtoeslagontvangers die in de maand juni 2006 huurtoeslag ontvangen. Niet duidelijk is dat met de WOZ-waarde in het voorstel de WOZ-waarde uit het voorafgaande jaar (t-1) wordt bedoeld.

3.2 Uitvoering en uitvoerbaarheid

De uitvoering van het voorstel zelf ligt grotendeels bij de huurders en verhuurders, aangezien het huurrecht betrekking heeft op privaatrechtelijke (huur-) overeenkomsten.

Toch zijn er belangrijke gevolgen voor de uitvoering van bestaande wettelijke taken van de Rijksoverheid, omdat het huurbeleid ook het recht op huurtoeslag en de uitspraken van de Huurcommissie beïnvloedt.

De voorgestelde regeling houdt kort gezegd in dat de maximale huurprijsgrens jaarlijks kan fluctueren. Dit houdt feitelijk in dat tevens jaarlijks het puntenaantal voor een woning herberekend zou moeten worden en de daarbij behorende maximale huurprijsgrens. In theorie is denkbaar dat de feitelijke huurprijs in het ene jaar wel en in het volgende jaar niet de huurprijsgrens onder- of overschrijdt. Om dan jaarlijks de huurtoeslag te kunnen vaststellen op grond van de correcte maximale huurprijsgrens zijn twee opties denkbaar:

1. B/T verzoekt jaarlijks de Huurcommissie voor continuanten een nieuwe verklaring af te geven over de hoogte van de maximale huurprijsgrens;
2. De Huurcommissie verstrekt in de verklaring over de maximale huurprijsgrens twee puntenwaarderingen, één voor de onderdelen 1 tot en met 8 en één voor de WOZ-waarde. B/T verwerkt vervolgens zelf jaarlijks de gewijzigde WOZ-waarden.

Vanuit VROM is tijdig onderkend dat de uitvoering van de voorgestelde regeling bij B/T op deze wijze tot grote uitvoeringsproblemen kan leiden. Daarom is los van deze HUF-toets al het volgende pragmatische voorstel gedaan:

- van 1 juli 2006 tot 1 juli 2007 wordt voor bestaande huurtoeslagontvangers uitgegaan van de oude puntenwaardering (met jaarlijkse huurprijsindexering op grond van inflatie) voor het vaststellen van de maximale huurprijsgrens;
- bij nieuwe huurtoeslagaanvragen wordt vanaf 1 juli 2006 uitgegaan van het nieuwe systeem: de Huurcommissie stelt een puntenwaardering vast volgens de nieuwe criteria (inclusief WOZ-waarde) en
- bij bestaande huurtoeslagontvangers die na 1 juli 2006 klagen over de hoogte van de gehanteerde maximale huurprijsgrens wordt uitgegaan van de nieuwe criteria (inclusief WOZ-waarde). In feite is er sprake van een piepsysteem. B/T zal in die gevallen een verzoek kunnen indienen bij de Huurcommissie voor een nieuwe verklaring over de maximale huurprijsgrens in het kader van de zogenaamde 'haalplicht'.

Hierdoor lijken de gevolgen van de voorgestelde wijziging van het WWS op het eerste gezicht beperkt voor B/T:

- bestaande huurtoeslagontvangers kunnen via het oude puntensysteem worden afgehandeld;
- voor nieuwe aanvragen stelt de Huurcommissie een puntenwaardering vast, die door B/T wordt gehanteerd voor de vaststelling van de huurtoeslag.

Dit voorstel levert mogelijk wel risico's op ten aanzien van bestaande huurtoeslagontvangers, met name degenen die mogelijk worden benadeeld indien zij via het oude woningwaarderingssysteem worden afgehandeld. De vraag is of een in het verleden verstrekte verklaring over de maximale huurprijsgrens voldoende rechtsgrond is om vanaf 1 juli 2006 uit te gaan van de (lagere) maximale huurprijsgrens, terwijl die verklaring is achterhaald op grond van de nieuwe regeling. Om enig inzicht in het mogelijke nadelige effect te krijgen is van belang, dat het gemiddelde verschil tussen subsidie op feitelijke huurprijs en subsidie op maximale huurprijsgrens op jaarbasis € 425 ¹ (€35,- per maand) bedraagt.

¹ Dit bedrag geeft het gemiddelde bedrag aan voor de huurtoeslagontvanger waarbij door een haalplicht-verklaring is uitgegaan van de lagere maximale huurprijsgrens. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 65 inzake de VROM-begroting 2006, Kamerstukken II, 2005-2006, 30300 XI, nr 10. Gezien dit bedrag lijkt het riskant om vast te houden aan een oude haalplichtverklaring terwijl onduidelijk is of die daardoor voldoende rechtsgrond oplevert.

Nadere details en onderbouwing van deze werkwijze zijn opgenomen in nota BO 2005.1666.654 d.d. 14 oktober 2005 waarnaar korthedshalve wordt verwezen (zie bijlage 1).

Hierbij moet wel bedacht worden dat na 1 juli 2007 mogelijk nieuwe wijzigingen van het WWS aan de orde zijn en de controle op de maximale huurprijs zal moeten plaatsvinden aan de hand van dit (al dan niet verder gewijzigde) stelsel. Voor nieuwe aanvragen zal de controle op de maximale huurprijsgrens al vanaf 1 juli 2006 op basis van het aangepaste WWS moeten plaatsvinden.

Onderstaand worden de belangrijkste (overige) gevolgen vermeld voor achtereenvolgens de uitvoering van de huurtoeslag door Belastingdienst/Toeslagen (B/T) en de behandeling van huurgeschillen. In paragraaf 4 zijn de conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van deze constatering opgenomen.

3.2.1. Belastingdienst/Toeslagen

De wijziging van het WWS heeft verschillende gevolgen voor de uitvoering van de huurtoeslag. Bij de navolgende opsomming van aandachtspunten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het in par 3.2. verwoorde voorstel wordt ingevoerd (d.w.z. tot 1 juli 2007 voor bestaande huurtoeslagontvangers uitgaan van het huidige WWS).
- in het aanleveringsbeleid naar de Huurcommissies voor de redelijkheidstoets in het kader van de haalplicht zal niets veranderen aan de bestaande systematiek. Risicogevoelens zoals nu worden aangewezen door het filter dat door VROM is ontwikkeld, worden voorgelegd door B/T, naar aanleiding waarvan de Huurcommissie een advies/verklaring over de maximale huurprijsgrens verstrekt aan B/T. Verder kunnen huurtoeslagaanvragers zelf deze vraag aankaarten bij de Huurcommissie. B/T wordt via de zogenaamde 'dicta' door SHC geïnformeerd over de nieuwe maximale huurprijsgrens. B/T handhaaft de VROM-methodiek, die uitsluitend rust op postcodes en de aard van de verhuurder (geen toegelaten instelling). Dit betekent derhalve dat er van uit wordt gegaan dat de voorgestelde wijziging van het WWS geen impact heeft op de filtermethodiek.
- VROM zal in de communicatie over deze wijziging van het WWS aandacht besteden aan de gevolgen voor de huurtoeslag (zie punt 6. hierna)

1. Ten aanzien van optie 2. (paragraaf 3.2.)

Met ingang van 2006 krijgt B/T van de Huurcommissie één integraal puntenaantal dat via een simpele rekensom kan worden vertaald naar de maximale huurprijsgrens (het geautomatiseerde systeem is daarop gebouwd). Het nieuwe WWS kan alleen worden ondersteund wanneer de Huurcommissie op basis van de WOZ-waarde één puntenwaardering toekent voor dat deel van de maximale huurprijsgrens. B/T krijgt dan nog steeds alleen een totaal aantal punten door. Wanneer B/T op basis van de WOZ-waarde een deel van de maximale huurprijsgrens moet bepalen, is er sprake van een tweedeling van de punten en kan B/T niet simpelweg het aantal punten dat door de Huurcommissie wordt doorgegeven vertalen naar een maximale huurprijsgrens. Aanpassing van het geautomatiseerde systeem is niet meer mogelijk in 2006 en riskant voor 2007.

2. Ingangsdatum nieuw stelsel

De regeling houdt in dat voor zittende huurders met huurtoeslag het de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS van toepassing is. (zonder opslag van 10%)
Dat is een deels onbepaalde groep vanwege de mogelijkheid met terugwerkende kracht huurtoeslag aan te vragen en vanwege de mogelijkheid dat nog jaren na dato iemand wel in plaats van niet recht op huurtoeslag blijkt te hebben. Het zou vanuit dit perspectief veel eenvoudiger zijn het woningwaarderingsstelsel op één datum in te laten gaan. De maximale huurprijsgrens wordt in alle gevallen dat huurder, verhuurder of B/T daarom vraagt tot die datum conform het oude en na die datum conform het nieuwe regime bepaald.

3. *Rechtsgelijkheid*

Zoals eerder al vermeld in par 3.2 ontvangen bestaande huurtoeslagontvangers tussen 1 juli 2006 en 1 juli 2007 huurtoeslag op basis van een achterhaald puntenaantal. Dit staat op gespannen voet met het beginsel van rechtsgelijkheid. Als de huurder piept, geldt voor hem een ander regime dan wanneer hij niet piept.

4. *Aantal gevallen*

Van belang is dat snel duidelijk wordt hoeveel gevallen worden geraakt door de voorgestelde wijziging.

De Huurcommissie heeft aangegeven de werklast aan te kunnen die hoort bij het actualiseren (= opnieuw vaststellen van de puntenwaardering) van 800 tot 1600 oude haalplichtgevallen. Wel heeft de Huurcommissie daarvoor een bestand nodig van B/T waar deze gevallen in staan. De Huurcommissie heeft daar zelf geen zicht op, omdat zij ook in voor niet-huurtoeslagontvangers de maximale huurprijsgrens vaststelt, huurtoeslagontvangers inmiddels verhuisd kunnen zijn, etc.

B/T kan de oude haalplichtgevallen alleen maar aanleveren via een ingewikkelde query (deze is uitgezet vanuit het huidige bestand bij VROM; gevreesd wordt dat het bijna onmogelijk is om dit nu op te leveren uit het geautomatiseerde systeem van B/T).

5. *Communicatie*

Toeslagontvangers krijgen in 2006 enorm veel informatie over zich uitgestort. Weliswaar heeft VROM toegezegd de communicatie rond de voorgestelde wijziging voor zijn rekening te nemen, maar dit is waarschijnlijk niet volledig waar te maken. Burgers zullen ook van B/T moeten horen – in de toelichting op de aanvraag of anders in de ambtshalve communicatie rond de nieuwe huren – dat ze recht kunnen hebben op een lagere huur en wat ze moeten doen om dat vast te stellen en gehonoreerd te krijgen. De voorgestelde wijziging raakt heel weinig mensen (al is nog de vraag hoe weinig, zie punt 4), dus het is wel vervelend om de hele doelgroep daarmee lastig te vallen.

Medio 2006 wijzigen ook de wettelijke parameters voor de huurtoeslag, hetgeen ook al leidt tot aanpassing van voorschotten met toelichtingen daarop. Verder krijgen de huurtoeslagontvangers rond die tijd bericht over de nieuwe huren en de ambtshalve aanpassing van de voorschotten of de waarschuwing dat toeslagontvangers dat voorschot wellicht zelf aan moeten laten passen. Ook krijgen ze te horen over de huurliberalisatie (ook als die in 2006 geen gevolgen heeft voor de huurtoeslag). De huurtoeslagontvangers krijgen medio 2006 zeer waarschijnlijk ook te maken met de aanpassing van de voorschotten zorgtoeslag.

Het is reëel er van uit te gaan dat veel huurtoeslagontvangers niets begrijpen van het nieuwe woningwaarderingsstelsel en al helemaal niet in combinatie met de andere communicatie. Het kan indien niet goed gedoseerd/uitgelegd wel eenvoudig het idee doen postvatten dat huurtoeslagontvangers een mogelijk voordeel kunnen mislopen, wat tot een massale raadpleging van de Belastingtelefoon kan leiden.

3.2.2. Huurcommissies/SHC

1. In paragraaf 3.2. zijn twee opties genoemd voor het jaarlijks vaststellen van de maximale huurprijsgrens (voor eerste aanvragen is dit al vanaf 1/7/06 aan de orde en voor continuanten vooralsnog volgens het 'piepsysteem'). De eerste optie – die de voorkeur heeft van B/T – heeft voor de Huurcommissie als belangrijk nadeel dat er jaarlijks een soort u-bocht-constructie wordt opgezet:
 - B/T richt formele verzoeken aan de Huurcommissie
 - De Huurcommissie richt formele verzoeken aan de Belastingdienst voor verstrekking van WOZ-waardes
 - De Huurcommissie verstrekt de nieuwe maximale huurprijsgrens aan B/T.De tweede optie heeft voor de Huurcommissie de voorkeur. Aantekening daarbij is dat deze optie ook een werklastverzwaring kan opleveren. In een groot aantal gevallen volstaat de huurcommissie thans met een haalplichtverklaring zonder puntenaantal (er wordt uitsluitend medegedeeld dat de overeengekomen huurprijs redelijk is). Een nadere uitwerking van optie 2 kan ertoe leiden dat de huurcommissie in meer dan het huidige aantal gevallen een gespecificeerd puntenaantal moet verstrekken. Voorts is van belang dat deze optie alleen kan worden toegepast voor nieuwe gevallen. Een belangrijk nadeel is dat deze optie uitsluitend uitvoerbaar is voor B/T als B/T een geautomatiseerd systeem heeft waarin de gewone punten (onderdelen 1 – 8) én de punten op basis van de WOZ-waarde kunnen worden geregistreerd. Dit vergt een systeemaanpassing bij B/T die op zijn vroegst in 2007 is te realiseren. Tegelijkertijd voorziet dit niet in de gevallen van de bestaande huurtoeslagontvangers zoals hiervoor geschetst.
2. De Huurcommissie heeft toegang nodig tot de WOZ-gegevens om de inhoud van huurklachten te kunnen beoordelen. De voorliggende regeling leidt ertoe dat de huurcommissie de gegevens over de WOZ-waarde moet opvragen bij de huurder en verhuurder die betrokken zijn bij de procedures. Hetzelfde geldt voor informatie over eventueel lopende bezwaar- en beroepsprocedures. Het opvragen van deze gegevens bij de klanten heeft echter diverse nadelen. Burgers kunnen al dan niet te goeder trouw duidelijk onjuiste gegevens verstrekken. Gevolg is dat de behandeltermijnen er langer door zullen worden. Daarbij is moeilijk uit te leggen waarom gegevens die aanwezig zijn bij een overheidsinstantie niettemin worden opgevraagd bij burgers. Voorts kan het gebruik van gegevens die door de klanten zijn verstrekt in de praktijk leiden tot een afhandeling op basis van onjuiste gegevens, omdat de huurcommissie geen zelfstandige toegang heeft tot contra-informatie. Daarom is van groot belang dat de bestanden met WOZ-gegevens daadwerkelijk ontsloten moeten kunnen worden op objectniveau. Aanvullend hierop geldt dat de Huurcommissie tegelijk met de WOZ-waarde inzicht moet kunnen krijgen in eventuele lopende bezwaar- of beroepsprocedures. Zoals vermeld in het rapport van de HUF-toets op het huurbeleid par. 3.2.1 (punt 1a en punt 4) is het niet mogelijk dat B/T de ontsluiting van WOZ-bestanden kan regelen per 1 juli 2006. Hierdoor wordt de regelgeving als feitelijk niet uitvoerbaar beoordeeld door de Huurcommissies. Als ontsluiting wel mogelijk zou zijn, maar WOZ-gegevens niet direct opvraagbaar zijn voor SHC, zullen de behandeltermijnen langer worden. Ook dit zal, gelet op de toezeggingen aan de Tweede Kamer n.a.v het onderzoek van de Nationale Ombudsman, niet aanvaardbaar zijn.
3. Als gevolg van de Awir kunnen aanvragen ook met terugwerkende kracht worden ingediend. Hierdoor kan met terugwerkende kracht huurtoeslag worden toegekend met een ingangsdatum vóór 1 juli 2006 waardoor de zittende huurder recht heeft op het lagere huurverhogingspercentage en het woningwaarderingssysteem (zonder 10% opslag). Indien de huurcommissie kennis heeft van een dergelijke aanvraag zal zij de

behandeling van het huurgeschil moeten aanhouden. Indien de Huurcommissie er geen kennis van heeft, zal achteraf kunnen blijken dat een uitspraak op onjuiste gronden is gedaan. Een gelijksoortige problematiek kan in de overgangsperiode optreden omdat de Awir regelt dat definitieve toekenning van huurtoeslag achteraf plaatsvindt. Enerzijds kan hier strikt formeel worden geredeneerd dat de Huurcommissie slechts een oordeel hoeft te geven over die onderdelen die onderwerp van geschil zijn. Dit houdt in dat van de huurder verwacht mag worden dat hij de Huurcommissie in kennis stelt van een lopende aanvraag huurtoeslag. Anderzijds zal het met enige regelmaat voorkomen van uitspraken op onjuiste gronden de betrouwbaarheid en effectiviteit van de huurgeschillenbeslechting schaden, en leiden tot imagoschade. Voorts kan verwacht worden dat huurders en verhuurders zich hierdoor gedupeerd voelen en zullen proberen de schade ergens te verhalen.

4. De Huurcommissies moeten kunnen toetsen of de zittende huurder huurtoeslagontvanger is. De verwachting is dat de huurders die zich hierop zullen beroepen dit niet altijd in eerste instantie zullen onderbouwen met de juiste stukken. Dit zal noodzaken tot het alsnog opvragen van die stukken bij de huurder hetgeen leidt tot langere behandelingstermijnen. Toegang tot de huurtoeslaggegevens (inclusief gegevens over later bezwaar of beroep) kan hierin voorzien, maar maakt (nog) geen onderdeel uit van het voorliggende voorstel.
5. Het voorgestelde artikel 12, derde lid, Bhw leidt ertoe dat het geldende woningwaarderingstelsel bij een ontvanger huurtoeslag afhankelijk is van de datum waarop de huurtoeslag is ingegaan. Voorzover dit is beoogd (zie hiervoor paragraaf 3.1.) leidt dit ertoe, dat de Huurcommissie voor geschillen ná 1 juli 2006 tevens moet toetsen **wanneer** de huurtoeslag is ingegaan. Dit leidt tot een extra toets bij de uitvoering.
6. Het voorgestelde artikel 12, vijfde lid, Bhw bevat een regeling voor gevallen waarin er geen WOZ-waarde is. De Huurcommissie heeft regelmatig zaken waarbij het waarschijnlijk is dat die met de regeling van artikel 12, vijfde lid, Bhw moeten worden afgedaan. Hierbij is te denken aan objecten die buiten de regelgeving/gemeente om van bestemming zijn veranderd, zoals studenten"kamers" van particulieren. Op grond van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn deze woonruimten aan te merken als zelfstandige woonruimte. Doordat de woonruimte buiten de regelgeving om is veranderd, ontbreekt echter een WOZ-waarde. Deze regeling leidt echter tot een verzwarend van het uitvoeringsproces en/of tot een toename van behandelingstermijnen. De regeling voorziet er immers in dat er een waarde in het economisch verkeer moet worden vastgesteld. De regeling komt er voorts op neer dat bij betwisting van die waarde de Huurcommissie een bewijsopdracht moet geven aan de verhuurder om met een waarde te komen die volgens een vastgestelde methodiek is bepaald.
7. Het is niet mogelijk om de gevolgen van het voorliggende voorstel voor de instroom van huurgeschillen exact aan te geven. Het voorliggende voorstel leidt niet tot een verminderde bevoegdheid van de Huurcommissie. Wel leidt het voorstel tot hogere huurverhogingspercentages, hetgeen kan leiden tot meer geschillen bij de Huurcommissie.
8. Het voorstel heeft gevolgen voor de uitvoering van de haalplicht, afhankelijk van de eisen die B/T stelt:
 - a) Denkbaar is dat de haalplichtverklaring het puntenaantal specificeert: het gedeelte op grond van onderdeel 1 tot en met 8 en daarnaast de punten op grond van

WOZ-waarde. Aanpassingen van de WOZ-waarde kunnen dan zelf door B/T verwerkt worden. De uitvoeringsgevolgen bij deze werkwijze lijken voor de Huurcommissie beperkt.

- b) Denkbaar is dat de haalplichtverklaring **niet** wordt gespecificeerd. In dat geval kan B/T echter niet zelfstandig na een aanpassing van de WOZ-waarde komen tot een nieuwe berekening. Dat kan leiden tot jaarlijks een extra aantal verzoeken aan de Huurcommissie op grond van artikel 5, derde lid, Uhw. De extra werklast die daaruit voortvloeit kan, afhankelijk van het aantal extra verzoeken, substantieel zijn. Helaas is dit de enige wijze waarop B/T de regeling op tijd kan uitvoeren. Daarbij is van belang dat de uitvoering B/T niet is ingericht op digitale indiening van verzoeken om haalplichtverklaringen. Tegelijkertijd is het SHC niet ingericht op het digitaal en geautomatiseerd verwerken van verzoeken om haalplichtverklaringen.

3.3 Misbruik en oneigenlijk gebruik (M&O)

Risico's op misbruik door huurders:

Als de Huurcommissie uit moet gaan van gegevens van de verzoeker is er t.a.v. de Huurcommissie-uitspraken een reëel risico op misbruik door het falsificeren van gegevens, met name voor de WOZ-waarde. Dit speelt het sterkst bij de haalplichtprocedure. De uitkomst van deze procedure bepaalt mede het recht op huurtoeslag terwijl de verhuurder daarbij in beginsel niet wordt bij betrokken.

De kans op dergelijke vormen van misbruik kan sterk worden gereduceerd door geautomatiseerde toegang tot en betrouwbaarheid van de WOZ bestanden te waarborgen. Of door rechtstreeks contact op te nemen met gemeenten. Hierbij blijft er weliswaar een grote afhankelijkheid van derden (gemeenten die eigenaar zijn en de gegevens moeten autoriseren en de Waarderingskamer die toezicht houdt op de gegevens), maar de risico's zouden veel groter zijn als deze gegevens rechtstreeks van de aanvragers afkomstig zijn.

Risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik door verhuurders:

De risico's hiervoor aangegeven bij de huurders gelden in dezelfde mate bij de verhuurders en wel daar waar de verhuurders optreden als verzoeker.

3.4 Bezwaarschriften en beroepen op de vrijstellingsmogelijkheden

Er zijn in de conceptregeling geen bepalingen inzake beroep en bezwaar opgenomen. Dit is logisch verklaarbaar, aangezien het huurbeleid geen voor beroep vatbare besluiten in publiekrechtelijke zin oplevert.

Wel leidt het huurbeleid tot verwevenheid van diverse wetten. Zo kan onderbrenging in het hoge segment worden voorkomen door bezwaar aan te tekenen tegen de WOZ-beschikking, uiteraard voor zover daarvoor goede gronden aanwezig zijn. Deze onderbrenging kan ook worden voorkomen indien alsnog huurtoeslag wordt toegekend met een ingangsdatum vóór 1 juli 2006.

Inmiddels heeft B/T aan ruim 5 miljoen huishoudens een brief gezonden met een aanvraagformulier zorgtoeslag en aan bijna 1 miljoen huishoudens een brief gezonden, met een gecombineerd aanvraagformulier voor de zorg- en huurtoeslag.. Ook zal rond het huurbeleid de nodige communicatie gepleegd worden, met als een van de elementen: 'als u huurtoeslag ontvangt op 30 juni 2006, dan valt u in de gereguleerde sector'. Gecombineerd met de mogelijkheid van een aanvraag met terugwerkende kracht zal dit naar verwachting tot extra –deels onterechte -huurtoeslagaanvragen leiden².

² Bedoeld is niet dat mensen massaal bewust huurtoeslag zullen aanvragen met het oogmerk om daardoor in de gereguleerde sector te vallen; bedoeld is dat door introductie zorgtoeslag er extra aanvragen huurtoeslag zullen komen; een deel daarvan zal terecht blijken te zijn (= reductie niet-gebruik); een klein

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1. Conclusies

Hoofdconclusies

De voorgestelde wijziging van het huurbeleid heeft gevolgen voor de uitvoeringsorganisaties (Huurcommissies en B/T) die leiden tot een taakverzwaring en extra risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik.

Hier gaan ook kosten mee gepaard, die nog niet voldoende in kaart zijn gebracht, evenmin als de wijze waarop die budgettaire gedekt worden.

Gevolgen voor B/T:

Voor B/T is van groot belang dat de verklaringen van de Huurcommissie ook na 1 juli 2006 één puntenaantal bevatten, zodat de geldende werkwijze kan worden voortgezet. Is dat het geval, dan is tot 1 juli 2007 dit voorstel uitvoerbaar voor B/T.

Per 1 juli 2007 moeten dan vervolgens wel alle bestaande puntenaantallen worden herzien. Dit is uitsluitend uitvoerbaar voor B/T wanneer de Huurcommissie de puntenwaarderingen herzielt en de nieuwe puntenwaarderingen vervolgens doorgeeft aan B/T. (Dit niet alleen voor bestaande puntenwaardering per 1 juli 2007, maar elk jaar opnieuw voor alle continuanten.) Dit is echter niet aanvaardbaar voor de huurcommissie gezien de structurele extra werklast van 850.000 tot 900.000 zaken (zie hierna bij gevolgen voor SHC).

Gevolgen voor SHC:

Voor de Huurcommissies geldt dat het beoordeelde besluitontwerp de volgende - grote - gevolgen heeft:

Het hiervoor aangegeven gevolg voor B/T dat de Huurcommissie elk jaar opnieuw voor alle continuanten nieuwe puntenwaarderingen op moet stellen is volstrekt onuitvoerbaar. Dit leidt namelijk tot een extra structurele werklast van maximaal 900.000 extra zaken (huidig aantal continuanten). In het kader van de HUF-toets heeft B/T geen gegevens kunnen aanleveren die duiden op een geringere hoeveelheid extra werklast voor de huurcommissie.

3

De regelgeving is voorts feitelijk niet uitvoerbaar voor de Huurcommissies doordat er gegevens over de WOZ-waarde en een eventuele huurtoeslag alleen bij partijen kunnen worden verkregen. De beoogde invoeringsdatum van 1 juli 2006 is hierdoor feitelijk niet realiseerbaar voor de huurcommissie tenzij de volgende consequenties worden aanvaard:

- langere behandelingstermijnen bij de Huurcommissie
- hogere organisatiekosten bij de Huurcommissies voor het verkrijgen van WOZ-gegevens en gegevens huurtoeslag
- een grotere foutkans van uitspraken inzake geschillen en inzake haalplichtverklaringen doordat er in veel gevallen geen contra-informatie beschikbaar zal zijn. *Opmerking: bij de gemeenten zijn de WOZ-gegevens beschikbaar, maar er is geen rechtsgrond voor verstrekking van deze gegevens aan de huurcommissie. Daarnaast is het feitelijk onmogelijk deze gegevens integraal per 1 juli 2006 toegankelijk te maken.*

aantal mensen zal wel bewust huurtoeslag aanvragen met het oogmerk om in de gereguleerde sector te kunnen blijven. Daarbij zal een groot aantal (deels onterechte) huurtoeslagaanvragen leiden tot vertraging in de afhandeling van huurgeschillen, omdat bij een lopende huurtoeslagaanvraag per 1 juli 2006 eerst de beslissing op de aanvraag zal moeten worden afgewacht.

3

Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat een nader onderzoek naar de continuanten zou leiden tot de conclusie dat voor slechts een deel van de continuanten een herziene woningwaardering noodzakelijk zou zijn, bijvoorbeeld in elk geval niet voor huurders van corporaties. B/T heeft in het kader van de HUF-toets hiervoor echter geen onderzoek kunnen uitvoeren. Daarbij lijkt niet waarschijnlijk dat dit onderzoek zal leiden tot een voor de huurcommissie aanvaardbare structurele extra werklast.

Werklast	Extra structurele werklast bestaande uit maximaal 900.000 extra huurprijsverklaringen t.b.v. B/T
Behandeltermijnen:	langere behandeltermijnen
Financieel:	Hogere structurele (personeels)kosten, doordat extra inzet nodig is voor het achterhalen van WOZ- en huurtoeslaggegevens; daarnaast een aantal eenmalige kosten voor communicatie
Effectiviteit huurgeschillenbeslechting:	lagere effectiviteit door het vóórkomen van uitspraken die achteraf gezien onjuist zijn

Hoe groot deze gevolgen zijn is door de vele onzekerheden die er zijn en de onderlinge samenhang niet gekwantificeerd aan te geven.

Belangrijkste afbreukrisico's:

Voor de beoogde invoeringsdatum per 1 juli 2006 zijn de volgende belangrijke risico's geïdentificeerd:

- De beschikbaarheid van WOZ-waarden, inclusief informatie over eventueel lopend bezwaar en beroep. Doordat deze gegevens niet per 1 juli 2006 beschikbaar zijn is de regelgeving feitelijk voor de geschillenbeslechting alleen uitvoerbaar indien partijen hun geschil beperken: indien zij nalaten de WOZ-waarde en het al dan niet ontvangen van huurtoeslag te betwisten. De Huurcommissie zal bij de haalplicht per 1 juli 2006 slechts kunnen beschikken over de WOZ-waarde zoals verstrekt door de huurder en/of verhuurder. In de eerste plaats is het daarbij de vraag of die huurders daadwerkelijk over die waarde beschikken aangezien het de haalplicht veelal gaat om nieuwe huurders. Zij zullen nog geen WOZ-aanslag hebben ontvangen: gemeenten hebben deze immers in 2005 verzonden aan de toenmalige huurder. In de tweede plaats zal dit ertoe leiden dat de Huurcommissie hiervoor veelal geen contra-informatie beschikbaar zal hebben. Hierdoor ontstaat in elk geval een ernstig risico dat de haalplicht niet binnen de wettelijk termijn van 6 weken wordt uitgevoerd, en voorts dat er een groot risico ontstaat van foutieve haalplichtverklaringen.
- B/T kan de regeling uitsluitend op tijd invoeren wanneer de verklaringen van de Huurcommissie één puntenaantal bevatten. Het jaarlijks opnieuw leveren van maximaal 900.000 extra huurprijsverklaringen aan B/T is echter voor de huurcommissie volstrekt onuitvoerbaar.
- Communicatie (zie punt 6. van paragraaf 3.2.1.).

4.2 Aanbevelingen en reactie beleidsdirectie

Hierbij is de reactie van de beleidsdirectie (BO) op de aanbevelingen cursief vermeld

1. Art. 12. 3 toelichting of artikel aanpassen v.w.b. de categorie huurtoeslagontvangers die wel/niet onder de werking van dit artikel vallen (alle huurtoeslagontvangers of alleen diegene die in juni 2006 huurtoeslag ontvangen). Daarbij moet een aangepaste regeling tevens duidelijk regelen wanneer de haalplicht wettelijk gekoppeld wordt aan de aanvangshuurprijs huurcommissie ex art. 7: 249 BW. Momenteel is die uitsluitend aanwezig bij een te hoge huurprijs op grond van het WWS. In de nieuwe situatie kan die er ook zijn bij een te hoge huurprijs op grond van het WWS + 10%. In de besluitwijziging is niet duidelijk beschreven dat voor de waardering gebruik wordt gemaakt van de WOZ-waarde van T-1. Voor de uitvoerbaarheid (de beschikbaarheid van de WOZ-waarden) en voor de duidelijkheid richting de burgers is het van belang dat dit duidelijk in het wetsvoorstel (en toelichting) is terug te vinden.

Reactie BO:

- *De toelichting is inmiddels aangepast, de 10 procent hogere maximale huurprijsgrens geldt niet voor huurders die over de maand juni 2006 huurtoeslag ontvangen.*
 - *De procedure ex artikel 7:249 BW dient te worden gevolgd wanneer uit de haalplicht bleek dat 'de overeengekomen huurprijs hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens' (artikel 11 Uhw). Uit de huurprijsregelgeving van ondermeer het voorgestelde artikel 12 lid 3 Bhw is af te leiden of het daarbij gaat om de 'gewone' maximale huurprijsgrens of de tien procent hogere maximale huurprijsgrens.*
 - *In de tekst van artikel 12 lid 3 is duidelijk aangegeven dat het gaat om de WOZ waarde die is vastgesteld 'voor het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaand aan het jaar, bedoeld in het tweede lid', dus de WOZ waarde voor het jaar t-1.*
2. Uitstel van invoering van (een deel van⁴) het voorstel tot 1-1- 2007, waarbij de koppeling wordt losgelaten met het al dan niet ontvangen van huurtoeslag en de WOZ-waarde.
Reactie BO: het besluit dient er juist toe om per 1 juli een onderscheid te kunnen maken qua maximale huurprijsgrens (en huurverhoging) aan de hand van de WOZ waarde en het wel/niet huurtoeslag ontvangen door de huurder. Per 1 januari 2007 wordt dit geregeld door het wetsvoorstel huurprijsliberalisatie. Deze aanbeveling kan dus niet worden overgenomen.
 3. Terugvaloptie: aangezien vaststaat dat de aansluiting met in elk geval de WOZ-gegevens voor B/T en SHC in 2006 niet meer te realiseren is, is invoering per 1 juli 2006 alleen realistisch indien bij de geschillenbeslechting de volgende consequenties worden aanvaard:
 - een toename van behandelingstermijnen;
 - hogere uitvoeringskosten;
 - een hoger percentage foutieve uitspraken doordat achteraf andere informatie komt over WOZ-waarde en/of huurtoeslag; en
 - ergernis bij burgers doordat hen om informatie wordt verzocht die de overheid zelf (elders) in huis heeft.

Hiertoe dient nader te worden onderzocht om hoeveel gevallen het eigenlijk gaat en wat de gevolgen zijn voor de behandeltermijnen. Wellicht is het mogelijk om voor deze specifieke groep tijdelijk langere behandeltermijnen te 'gedogen' met het oog op de invoeringsproblemen van de WOZ-bestanden. Over deze langere behandeltermijnen voor een specifieke categorie huurgeschillen moet -ook gezien de follow-up van het Ombudsmanrapport- actief en vooraf met de TK worden gecommuniceerd!

Reactie BO:

⁴ Daarbij zou gezocht moeten worden naar een variant waarbij de verdien capaciteit wordt gegenereerd door, binnen de huidige systematiek, boven bepaalde WWS-waarden een wat hogere huurverhoging toe te staan. Huurtoeslagontvangers zouden moeten worden ontzien door hiervoor convenanten af te sluiten met de koepelorganisaties van verhuurders.

De huurcommissie zal inderdaad de informatie over WOZ waarde en en wel/niet ontvangen van huurtoeslag moeten opvragen bij de huurder en/of verhuurder. Dit kan door op het verzoekschriftformulier aan te geven welke bescheiden moeten worden bijgevoegd. Het is de vraag of dit zo vaak mis zal gaan dat op voorhand gezegd kan worden dat dit in alle gevallen tot langere behandelingstermijnen en hogere uitvoeringskosten zal leiden.

Voor de WOZ gegevens zal gebruik worden gemaakt van de WOZ waarde t-1. Als gevolg daarvan zullen eventuele bezwaarprocedures tegen de WOZ waardering vóór gebruik van deze WOZ waarde zijn afgerond. Daarnaast kan de huurcommissie zich op de hoogte stellen van eventueel lopende aanvragen voor of bezwaarschriften in het kader van huurtoeslag, en indien nodig verzoekschriften aanhouden tot hierop is beslist.

Alleen wanneer er beroepsprocedures (tegen een WOZ beschikking of een huurtoeslagbeschikking) lopen of wanneer huurders achteraf met terugwerkende kracht huurtoeslag aanvragen of wanneer huurtoeslag wel voorlopig maar niet definitief wordt toegekend kan het voorkomen dat de huurcommissie uitspraken doet die achteraf moeten worden gecorrigeerd. Dit geldt uiteraard ook in de periode rond en de periode na invoering van het wetsvoorstel huurprijsliberalisatie. Deze situaties zullen naar verwachting echter weinig voorkomen. SHC zou een schatting moeten kunnen maken

4. Raming van de benodigde extra financiële middelen voor de SHC bij de regelgeving en het bepalen van de wijze van dekking. De uitvoeringskosten en de wijze van dekking dienen ook in de toelichting op het voorstel tot besluitwijziging te worden vermeld.

Reactie BO:

SHC zal dit zelf moeten ramen en inbrengen in de begrotingsonderhandelingen jaarplan 2006. BO schat in dat deze kosten niet zo groot zijn, omdat de verzoeker in een procedure zelf de relevante gegevens moet verstrekken.

5. Aanpassing in het voorstel door opname van een bepaling die waarborgt dat de Huurcommissie toegang heeft tot een bestand waaruit blijkt of en wanneer een huurder huurtoeslag ontvangt, en of bezwaar of beroep loopt. Ook indien de Huurcommissie de WOZ-gegevens rechtstreeks bij de gemeente opvraagt is hiervoor een wettelijke bevoegdheid/grondslag noodzakelijk.

Reactie BO:

Een dergelijke toegang kan alleen bij wet worden geregeld. In het wetsvoorstel huurprijsliberalisatie wordt dit ook gedaan. Het is echter niet strikt noodzakelijk, omdat de huurcommissie ook bij de huurder zelf gegevens over de huurtoeslag kan opvragen.

6. De ingangsdatum van de opslag van 10% op de maximale huurprijsgrens wordt gekoppeld aan een op 1 juli al dan niet lopende huurtoeslag. Dat is een onbepaald moment vanwege de mogelijkheid met terugwerkende kracht huurtoeslag aan te vragen en vanwege de mogelijkheid dat nog jaren na dato iemand wel in plaats van niet recht op huurtoeslag blijkt te hebben. Het zou veel eenvoudiger zijn de opslag van 10% op één datum in te laten gaan. De maximale huurprijsgrens wordt in alle gevallen dat huurder, verhuurder of B/T daarom vraagt tot die datum conform het oude en na die datum conform het nieuwe regime bepaald.

Reactie BO:

De opslag op de maximale huurprijsgrens gaat op één datum in, namelijk 1 juli 2006. Deze is gekoppeld aan het ontvangen van huurtoeslag door de huurder over de maand juni 2006. Wanneer de woning een hoge WOZ waarde heeft en de huurder geen huurtoeslag ontvangt over de maand juni 2006 gaat per 1 juli 2006 een tien procent hogere maximale huurprijsgrens gelden. Indien huurder met terugwerkende kracht over de maand juni 2006 huurtoeslag ontvangt gaat ook met terugwerkende kracht de maximale huurprijsgrens zonder opslag gelden per 1 juli 2006.

Aanvragen van huurtoeslag met terugwerkende kracht over de maand juni 2006 kan (voor zover ons bekend) nog tot 1 juli 2007, dus tot 1 jaar later. De meeste huurders zullen echter vooraf huurtoeslag aanvragen. Via voorlichting zal VROM aangeven dat voor huurtoeslagontvangers de maximale huurprijsgrens zonder opslag geldt. Verhuurders kunnen hier dan rekening mee houden/op anticiperen.

7. Aanpassing van artikel 12, vijfde lid, Bhw door een bepaling waarbij het toepasselijke woningwaarderingsstelsel bij afwezigheid van een WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van een formule. Voorstel: indien er geen WOZ-waarde is als bedoeld in artikel 12, derde lid, wordt voor de vergelijking in dat lid gebruik gemaakt van de waarde, volgend uit: een kwart van de punten van het woningwaarderingsstelsel op grond van de onderdelen 1 tot en met 8, gedeeld door 0,00017.⁵

Reactie BO:

De WOZ waarde is in de regelgeving alleen relevant in relatie tot zelfstandige woningen. Voor onzelfstandige woningen (als bijvoorbeeld studentenkamers) speelt zij geen rol. Het zal vrijwel niet voorkomen dat voor een zelfstandige woning geen WOZ waarde kan worden vastgesteld. In het BW is een zelfstandige woning 'een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'. Volgens de Wet WOZ kan voor elk 'gedeelte van een gebouw (of ongebouwd) eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt' een WOZ waarde worden bepaald. De definitie van een zelfstandige woning in het BW en de definitie van een zelfstandige eenheid in de wet WOZ sluiten dus vrijwel naadloos op elkaar aan. Slechts als geen WOZ waarde kan worden vastgesteld moet worden uitgegaan van de waarde in het economisch verkeer; van deze mogelijkheid zal dan ook in de praktijk niet of nauwelijks gebruik hoeven te worden gemaakt. De waarde in het economisch verkeer is een algemeen geaccepteerd begrip, dat ook bij de bepaling van de WOZ waarde gebruikt wordt, en daar dus het meest mee overeenkomt, vandaar dat de beleidsmatige keuze is gemaakt om hiervan uit te gaan.

8. Inzake communicatie en voorlichting over de Awir en het huurbeleid is het van belang dat de informatiecampagnes over de Awir en het huurbeleid inhoudelijk op elkaar afgestemd worden (immers de huurtoeslag en het nieuwe huurbeleid hangen nauw samen – zeker voor wat betreft de gevolgen voor de doelgroep van de huurtoeslag - en worden kort op elkaar ingevoerd).

Reactie BO:

Uiteraard wordt er naar gestreefd om de voorlichtings- en informatiecampagnes van zowel VROM als de huurcommissies en de Belastingdienst zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Er is inmiddels een concept communicatieplan besproken in het DT van 14/11 j.l.

9. In plaats van opname van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel zou misschien gedacht kunnen worden aan het volgende: de maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd met het percentage dat de WOZ-waarden gemiddeld zijn gestegen. (nadeel: geen individualisering, voordeel: heel eenvoudig)
Een ander voorstel zou zijn om de maximale huurprijsgrens volledig afhankelijk te maken van de WOZ-waarde. Bij de bepaling van de WOZ-waarde worden grotendeels dezelfde onderdelen meegenomen als bij de huidige woningwaardering.

Reactie BO:

Dit is/zou een andere beleidskeuze zijn, die niet is gemaakt; deze aanbeveling wordt niet overgenomen

10. Een beleid gericht op continuanten dat het structureel aantal huurprijsverklaringen van huurcommissie richting B/T beperkt tot een enkel duizendtal per jaar, en in elk geval uitgaat van een zeer beperkte rol voor de huurcommissie voor de jaarlijks noodzakelijke herberekening van de huurtoeslag bij continuanten.

⁵ Gelet op de Toelichting maken de onderdelen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties thans voor gemiddeld 20% deel uit van het totaal aan punten per woning. Dat wil zeggen: indien een woonruimte 100 punten kent, zijn daarvan 20 punten toe te kennen voor hetgeen in het voorgestelde woningwaarderingsstelsel op grond van de WOZ-waarde moet worden gewaardeerd. Deze WOZ-waarde moet vervolgens volgens de Toelichting met 0,00017 worden vermenigvuldigd. Met de voorgestelde formule komt volledig conform deze redenering een 'WOZ-waarde' tot stand. Dus: onderdeel 1-8 levert 80 punten op: $25\% \text{ van } 80 = 20$; $20/0,00017 > \text{fictieve WOZ-waarde}$ wordt € 117.647

Reactie BO:

In het rapport wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen de vermeende extra werkzaamheden van de huurcommissies als gevolg van de reguliere geschillenbeslechting en als gevolg van de haalplicht.

Wat dit laatste betreft: B/T heeft voorover ons bekend alleen gegevens over de maximale huurprijsgrenzen van woningen waarbij bij de aanvraag voor huursubsidie een haalplichtverzoek is uitgevoerd. Uit het stuk wordt niet goed duidelijk hoeveel van die maximale huurprijsgrenzen geactualiseerd zouden moeten worden door de huurcommissie.

Volgens nota BO 2005.1666.654 (bijlage 1) heeft de haalplicht er in ongeveer 1800 gevallen toe geleid dat in plaats van de werkelijke huur de maximaal redelijke huur als rekenhuur voor de huurtoeslag wordt gehanteerd, omdat de werkelijke huur boven de maximaal redelijke huur lag.

Het ligt dan ook voor de hand om voor die gevallen de maximaal redelijke huur te actualiseren. Volgens de nota kiest B/T daar echter niet voor, omdat de uitvoeringskosten niet tegen de voordelen opwegen.

Het is dan ook onduidelijk welke extra werklast nog overblijft voor de huurcommissi.

Over het algemeen kan er, net als voorheen, vanuit worden gegaan dat indien een aanpassing van de maximaal redelijke huur leidt tot een aanpassing van de werkelijke huur, de verhuurder dit doorvoert, al dan niet op verzoek van de huurder. De huurder zal dan de nieuwe huurprijs doorgeven aan de B/T. Hierbij is geen rol van de huurcommissie noodzakelijk.

Naschrift van B/T bij aanbeveling 10:

De vraag in hoeveel gevallen de huurcommissies een huurprijsverklaring gevraagd zal worden is nauwelijks onderwerp van beleid. De verplichting dat de uitkomst van het beleid uit moet monden in maximaal een duizendtal verzoeken in een jaar valt als resultaatsverbintenis niet te accepteren. (De vraag of dat aantal een realistisch streefcijfer is, kan ik op dit moment niet overzien.) Het gaat om wat nodig is vanuit een oogpunt van bestrijding van misbruik en oneigenlijk gebruik. Rekenkamer en auditdiensten van de betrokken ministeries zullen B/T vragen een geloofwaardige aanpak in te richten die voldoet aan de 99% rechtmatigheidsnorm.

Uiteraard wil B/T wel denken in de geest van de filtergedachte die VROM reeds introduceerde en die er op neer komt dat je het aantal verzoeken aan de huurcommissies zo beperkt mogelijk houdt. Een makkelijk te onderschrijven doelstelling die in ieders belang is maar die begrensd wordt door de eis dat bestrijding van misbruik en oneigenlijk gebruik een rechtmatigheidseis van 99% moeten realiseren.

Met dit wijzigingsvoorstel zal in beginsel in alle gevallen dat de WOZ-waarde van het huuropject verandert een nieuw puntentotaal door de Huurcommissies moeten worden aangeleverd, althans als daarmee de maximale huurprijsgrens verandert of kan veranderen. In beginsel zou dat dus betekenen dat al deze gevallen door de huurcommissies onderzocht zouden moeten worden. Dat is alleen niet nodig voorover je trefkeker de situaties kunt uitfilteren waarin dat niet aan de orde zal zijn. Het is nog niet helder hoe veel gevallen over de jaren cumuleren waarin sprake is van een maximale huurprijsgrens (oud). Helemaal onduidelijk is hoeveel dat er onder het nieuwe regime zullen worden. Ook onbekend is hoeveel WOZ-waarden per jaar gaan veranderen en of de risicogeveallen trefkeker zijn te vinden.