

3.1 Duidelijkheid van de regeling

Beoordeeld is de versie van 20 september 2005.

Er zijn nog diverse PM's in te vullen, zoals de passages over de administratieve lasten (ACTAL toets), een volledig overzicht van de financiële effecten op de begroting en de geraamde uitvoeringskosten.

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 zijn:

- de formule waarmee de WOZ-waarde wordt omgerekend in het bijbehorend aantal punten: diverse rekenvoorbeelden laten zien dat een veel grotere waarde wordt bereikt dan thans wordt bereikt. De toelichting geeft echter aan dat landelijk geen verschillen zouden moeten optreden.
- De gehanteerde noemer in de formule: de toelichting geeft aan dat het hier de gemiddelde huurprijs per punt betreft. De gemiddelde huurprijs per punt varieert echter van € 4,04 tot € 4,30 (1 juli 2004 – 1 juli 2005)
- De aanpassingssystematiek verbonden aan de formule: de WOZ-waarde wordt in het begin per 2 jaar opnieuw vastgesteld, de puntprijs echter jaarlijks. Hierdoor zal het puntental in het tweede jaar steeds lager zijn dan in het 1^e jaar.
- Onduidelijk is wat er dient te gebeuren indien een woonruimte
 - o geen WOZ-waarde heeft (in het geval van een door de verhuurder zelf uitgevoerde aanpassing van een onzelfstandige woonruimte)
 - o een lage WOZ-waarde heeft doordat er sprake is van nieuwbouw (de systematiek brengt dan met zich mee dat er slechts een WOZ-waarde is van voorafgaand aan de realisatiedatum/datum 1^e bewoning)
- De punten woonomgeving en hinderlijke situaties worden voor woonwagens/woonwagenstandplaatsen gebaseerd op de Toelichting behorende bij Bijlage I onder A. De tekst die op de woonomgeving betrekking heeft wordt nu integraal geplaatst in de Toelichting bij Bijlage I onder C. Dit gebeurt echter niet met de tekst die betrekking heeft op de hinderlijke situaties. Hierdoor wordt onduidelijk op welke wijze die hinderlijke situaties moeten worden beoordeeld.
- Onduidelijkheid tekst voorgesteld artikel 12 lid 4 gezien de tekst in de toelichting voor de volgende casus: er is een huurder met huurtoeslag per 1 juli. Die verhuist waarna de nieuwe huurovereenkomst start per 1 augustus. Voor de nieuwe huurder geldt dan het normale WWS, echter ook indien die huurder geen huurtoeslag ontvangt.
- Casus voorgesteld artikel 12 lid 4 : Theoretisch kan zich de volgende situatie voordoen:
 - o 1. op grond van het WWS + 10% komt de huurder in aanmerking voor huurtoeslag,
 - o 2. na toekenning huurtoeslag geldt echter het lagere WWS waardoor de rekenhuur lager wordt dan de subsidiabele huurprijs zodat geen huurtoeslag kan worden toegekend
 - o 3. terug naar 1?NB: in dit geval kan dit leiden tot een huurtoets ex artikel 249 BW van rechtswege

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.

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

3.2.1. Belastingdienst/Toeslagen

pm

3.2.2. Huurcommissies/SHC

1. De Huurcommissie heeft toegang nodig tot de WOZ gegevens om de inhoud van huurklachten te kunnen beoordelen. Het opvragen van deze gegevens bij de klanten heeft 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. 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 is de regelgeving feitelijk niet uitvoerbaar voor 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.
2. 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 woningwaarderingsstelsel. 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 strict 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 vóórkomen 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.

3. 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 huurtoeslag-gegevens (inclusief gegevens over later bezwaar of beroep) kan hierin voorzien, maar maakt (nog) geen onderdeel uit van het voorliggende voorstel.
4. Het is niet mogelijk om de gevolgen van het voorliggende voorstel voor de instroom van huurgeschillen exact in te schatten. 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.

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.

Het risico op dergelijke vormen van misbruik kan sterk worden gereduceerd door

- Geautomatiseerde toegang tot en betrouwbaarheid van de WOZ bestanden te waarborgen. 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 voorzover 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 aan 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 gereuleerde sector'. Gecombineerd met de mogelijkheid van een aanvraag met terugwerkende kracht zal dit naar verwachting tot extra –deels onterechte -huurtoeslagaanvragen leiden¹.

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 structurele taakverzwaring en extra risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik.

Hier gaan ook kosten mee gepaard, die nog niet volledig in kaart zijn, evenmin als de wijze waarop die budgettair gedekt worden. De beoogde invoeringsdatum van 1 juli 2006 is niet realiseerbaar 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.

Gevolgen voor B/T:

Pm

¹ bedoeld is niet dat mensen massaal bewust huurtoeslag zullen aanvragen met het oogmerk om daardoor in de gereuleerde 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 aantal mensen zal wel bewust huurtoeslag aanvragen met het oogmerk om in de gereuleerde sector te kunnen blijven.

Gevolgen voor SHC:

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

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 precies 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 afbreukrisico'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. 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. 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.

4.2 Aanbevelingen

1. Uitstel van invoering van (een deel van*) het voorstel tot 1-1- 2007
**) 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.*
2. Terugvaloptie:
 - Aangezien vaststaat dat de aansluiting met de WOZ-gegevens voor B/T en SHC in 2006 niet meer te realiseren is, zal bij invoering per 1-7-2006 de controle van de nieuwe regeling gedurende de tweede helft van 2006 op dit onderdeel geheel handmatig moeten plaatsvinden o.b.v. gegevens van de aanvrager resp. klagende partij. Een steekproefmethode is gelet op de aard van de gegevens (in beginsel aanwezig bij de overheid) en het karakter van

de geschillenbeslechting (een objectief oordeel van een overheidsorgaan) niet voldoende.

3. 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;
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).
5. 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 huurtoeslagen en het nieuwe huurbeleid hangen nauw samen – zeker voor wat betreft de gevolgen voor de doelgroep van de huurtoeslagen - en worden kort op elkaar ingevoerd).