

Directie:Marktdiensten
hoofdafdeling:Individuele Subsidiëring
Registratienummer:MG 98-13
Datum:18 mei 1998
Datum van ingang:1 juli 1998
Strekking:bekendmaking van wet en regelgeving en beleid (A)
Juridische grondslag:Huursubsidiewet
Relatie met andere
circulaires/regelgeving:Huursubsidiewet
Telefoonnummer:(070) 339.3939

Aan:de colleges van burgemeester en wethouders

Onderwerp:Huursubsidiewet

Geacht College,

1.Inleiding

In deze circulaire informeer ik u over een aantal hoofdlijnen van de regelgeving en beleidslijnen van de Huursubsidiewet (HSW) zoals deze zullen gelden met ingang van het subsidiejaar van 1 juli 1998 tot 1 juli 1999 (1998/1999).

Hoewel de nieuwe Huursubsidiewet al is ingevoerd op 1 juli 1997, zal een aantal onderdelen pas per 1 juli 1998 in werking treden. Dit geldt voor de effectuering van de prestatienormering, de bevestiging van de maximale huurgrens, de daarbij behorende overgangsregeling en de opgave van SOFI-nummers voor kinderen. Deze onderwerpen zullen het eerst worden behandeld (paragraaf 2).

Vervolgens zullen de onderwerpen aan de orde komen die in het eerste jaar van de werking van de wet nog niet geheel waren uitgekristalliseerd, dan wel veel vragen uit het veld hebben opgeroepen. Zo wordt het beleid met betrekking tot onzelfstandige eenheden en het hardheidsbeleid toegelicht (paragraaf 3).

Tot slot zal een overzicht worden gegeven van de aanpassing van de verschillende huursubsidiebedragen die via de wet zijn gendexeerd (paragraaf 4).

Over het onderdeel met betrekking tot de nieuwe Vangnetregeling huursubsidie voor het subsidiejaar 1998-1999 bent u reeds geïnformeerd bij MG 98-10. Deze vangnetregeling vervangt de Regeling Bijdrage Huurlasten (RBH). Ter voorbereiding op de uitvoering van de regeling door gemeenten ontvangt u separaat bij circulaire nog nadere richtlijnen.

Over de invoering van de Koppelingswet met ingang van 1 juli 1998 bent of wordt u separaat geïnformeerd.

2. De huursubsidieregeling in het subsidiejaar 1998-1999

2.1 Bevriezing van de maximale huurgrens en overgangsregeling

Tijdens de behandeling van de Huursubsidiewet in de Tweede Kamer is voor het bevroren van de maximale huurgrens gekozen. De bedoeling van de maximum grens is enerzijds bescherming van de huurders zelf en anderzijds beheersing van de rijksuitgaven. In principe is deze grens zó hoog gesteld, dat woningen met deze of een hogere huur geacht worden niet meer voor de doelgroep van de volkshuisvesting bereikbaar te zijn. In dat geval gaan de huurlasten namelijk relatief een te groot deel van het inkomen uitmaken. Zo zullen huishoudens die een huurwoning bewonen met een rekenuur van f 1.085,- zich, afhankelijk van de gezinssituatie, geconfronteerd zien met een kwaliteitskorting van maximaal ongeveer f 300,-. Indien men verhuist naar een goedkopere woning, betekent dit dat deze korting fors afneemt. Uitgaande van hetzelfde huishouden maar nu in een woning met een huur van f 800,- is de korting nog circa f 55,-. Met andere woorden daalt de netto huur voor dit huishouden circa f 245,- per maand.

De bevroering van de maximale huurgrens en de overgangsregeling werken als volgt. Zoals in de HSW en in MG 97-03 is vermeld wordt met ingang van 1 juli 1998 de maximale huurgrens bevroren op f 1.085,-. Deze grens geldt als de huurder of een van de medebewoners op de peildatum 23 jaar of ouder is, dan wel de woning deelt met een kind of een pleegkind van de huurder of een medebewoner. Voor jongeren geldt een lagere maximale huurgrens; deze wordt conform de HSW geïndexeerd en is verhoogd tot een bedrag van f 593,-.

Boven de maximale huurgrens vervalt het recht op huursubsidie.

Om huurders en verhuurders in de gelegenheid te stellen zich op de gevolgen van deze maatregel voor te bereiden, bestaat voor de betrokken huurders een overgangsmaatregel. Deze overgangsmaatregel geldt voor alle huurders die in of na 1998-1999 voor het eerst de maximale huurgrens overschrijden en in de maand daaraan voorafgaand huursubsidie ontvingen. Een huurder die tijdens de overgangsregeling verhuist, verliest vanaf dat moment zijn recht op huursubsidie krachtens de overgangsregeling. Ook moet een huurder onafgebroken recht op subsidie houden om het recht op subsidie op basis van de overgangsregeling niet te verliezen. De overgangsmaatregel geldt ook voor jongeren. Degenen die met overschrijding van de maximale huurgrens te maken krijgen zullen dus niet in één keer worden geconfronteerd met volledige stopzetting van de huursubsidie.

Zij ontvangen nog een jaar 67% van het totale subsidiebedrag gebaseerd op een huur ter hoogte van de maximale huurgrens en nog een tweede jaar 33% van het totale subsidiebedrag.

De effecten van de bevroering van de maximale huurgrens zullen na de huurronde 1998 worden geanalyseerd en met de Tweede Kamer worden besproken.

Verhuizing kan zeker op de langere termijn een goede oplossing zijn om de woonlasten te verlagen. Een andere oplossing ligt op het terrein van de verhuurders. In het kader van de huurdifferentiatie kunnen verhuurders in bepaalde gevallen ertoe besluiten de huur van de woning niet te laten stijgen boven de grens van f 1.085,-. Het is mij in dit verband bekend dat ten minste één woningcorporatie hiertoe heeft besloten.

Ik doe een dringend beroep op u en de verhuurders om de subsidie-ontvangers die worden geconfronteerd met inkomenseffecten in verband met de bevroering van de maximale huurgrens te helpen bij het vinden van passende woonruimte.

2.2 Prestatienormering

Vanaf 1 juli 1997 is de prestatienormering als beheersingsmechanisme in de Huursubsidiewet opgenomen, waardoor gemeenten en verhuurders mede verantwoordelijk zijn voor de beheersing van de stijging van de uitgaven voor de huursubsidie. Over de werking van het instrument bent u geïnformeerd bij de circulaires MG 97-03, 97-09 en 97-31.

Effectuering prestatienormering

Het tijdvak 1997/1998 betrof een proefjaar waarin geen financiële bijdragen zijn of zullen worden opgelegd. In dit jaar hebben de gemeenten en verhuurders ervaringen kunnen opdoen met de implementatie van de prestatienormering in het lokale volkshuisvestingsbeleid, het maken van afspraken (bv. clusters) en de analyse van de effecten hiervan op de volkshuisvestingsprestaties. Vanaf het tijdvak 1998/1999 kunnen gemeenten en verhuurders wel bijdragen worden opgelegd. Deze zullen naar verwachting indien daartoe aanleiding is worden geëffectueerd rond het jaar 2000.

De verhuisnorm houdt in dat maximaal 4% van het totale aantal verhuizers met huursubsidie binnen een gemeente boven de aftoppingsgrenzen mag worden gehuisvest. Bij overschrijding van de norm volgt een financiële bijdrage voor de desbetreffende gemeenten van f 1.000,- per overschrijding. Deze wordt alleen ingevorderd bij meer dan vijf overschrijdingen. Dit kan vooral eventuele problemen oplossen van kleinere gemeenten.

Daarnaast wordt een tweetal factoren niet aan de gemeente toegerekend. Allereerst indien het huishouden een inkomensachteruitgang doormaakt in de tijd tussen de toewijzing en het betrekken van de woning. Ten tweede indien de gemeente een negatief advies heeft verstrekt en de minister van dit advies afwijkt.

Een gemeente dient een gemotiveerd verzoek in te dienen om voor een uitzondering in aanmerking te komen.

De huursubsidie-uitgavennorm houdt in dat de gemiddelde huursubsidiebijdrage met een maximaal percentage mag stijgen ten opzichte van het vorige tijdvak (op gemeenteniveau). De verhuurders zullen over de stijging van het tijdvak 1996/1997 ten opzichte van het tijdvak 1997/1998 niet op individueel verhuurdersniveau worden afgerekend. De afrekening zal voor het eerst plaatsvinden over het verschil tussen het tijdvak 1997/1998 en 1998/1999. Als er sprake is van een overschrijding door een gemeente wordt er gekeken welke individuele verhuurders binnen de gemeente de norm hebben overschreden. Deze verhuurders krijgen in principe een financiële bijdrage opgelegd. Als een individuele verhuurder zich heeft aangesloten bij een cluster die aangemeld is bij het ministerie, wordt eerst gekeken of het cluster de norm heeft overschreden. Clusters moeten ieder jaar opnieuw worden aangemeld. Pas als het cluster de norm heeft overschreden, wordt gekeken welke individuele verhuurders binnen deze cluster de norm hebben overschreden. Deze verhuurders krijgen een financiële bijdrage opgelegd. Deze financiële bijdrage bedraagt de overschrijding van het gemiddelde subsidiebedrag vermenigvuldigd met het aantal toekenningen. Zoals u bekend is, geldt voor deze norm een drempelbedrag van f 5.000,- en een minimumgrootte van verhuurders van 25 HS-ontvangers.

Daarnaast worden twee oorzaken aangemerkt als niet-beïnvloedbaar door verhuurders. Ten eerste een significant van het landelijk gemiddelde afwijkende inkomensontwikkeling; dit is te zien aan de afwijkende ontwikkeling van de normhuren in de desbetreffende gemeente. Ten tweede van het landelijk gemiddelde afwijkende demografische ontwikkeling in het huursegment boven de aftoppingsgrenzen. Dit is het geval wanneer het aandeel huishoudens dat 50% subsidie ontvangt boven de aftoppingsgrenzen (65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten) opeens sterk wijzigt ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Ook een verhuurder dient bij het ministerie (achteraf) een gemotiveerd verzoek in te dienen om voor een uitzondering in aanmerking te komen.

Hoogte huursubsidie-uitgavennorm

De hoogte van de huursubsidie-uitgavennorm zal voor het komende tijdvak 103,3% zijn. De daling van de uitgavennorm ten opzichte van de huidige norm (voor het tijdvak 1997/1998 is deze 106,7%) lijkt fors, maar wordt veroorzaakt door de lagere gemiddelde huurstijging en door het feit dat zich dit jaar geen mutaties in de toeslagen (de kinder- en koopkrachttoeslagen) hebben voorgedaan. Ook is de stijging van de normhuur als gevolg van de netto-bijstandsontwikkeling slechts 0,5% lager dan de feitelijke huurstijging. In het tijdvak 1997/1998 bedroeg dit verschil (toen nog normhuurcompensatie genaamd) 2%. De aanpassing van de norm vindt zijn oorzaak dus niet in een landelijke overschrijding van de norm voor het subsidiejaar 1997/1998.

Binnen enkele weken na het verschijnen van deze MG zullen gemeenten en verhuurders via separate berichtgeving op de hoogte worden gesteld van de voorlopige realisatie van respectievelijk de verhuisnorm en de gemiddelde bijdrage in het tijdvak 1997-1998, een en ander ter aanvulling op de eerder, 14 januari jl., toegezonden tussenstand. Dit gebeurt door middel van het versturen van een tussenstand naar alle gemeenten en naar alle verhuurders met op 1 juli meer dan 25 toekenningen.

Knelpunten en regionalisering

De VNG, de NWR, het NCIV en de Woonbond zullen gezamenlijk met het ministerie van VROM de werking van de prestatienormering analyseren, de mogelijkheden om de uitgaven te sturen, en de eventuele knelpunten van de prestatienormering inventariseren. Daarna kan worden bezien of voor de gesignaleerde knelpunten oplossingen mogelijk zijn en of en in hoeverre regionalisering van de prestatienormering daarvoor een oplossing kan bieden, conform de toezegging aan de Tweede Kamer bij de behandeling van het Besluit prestatienormering huursubsidie.

Voorts zal worden bezien in hoeverre en in welke gevallen het opportuun is invulling te geven aan de reeds bij wet geboden mogelijkheid om voor bepaalde gebieden, waarin evident wordt afgeweken van het landelijk gemiddelde, een hogere verhuisnorm van 4% vast te stellen. Zodra een en ander bekend is zullen alle partijen hierover worden geïnformeerd. Voor een eventuele aanpassing van de werking van de uitgavennorm kan een wijziging van de HSW nodig zijn.

2.3 Opgave SOFI-nummer

In het tijdvak 1997-1998 hoefden alleen SOFI-nummers van personen van 16 jaar en ouder te worden opgegeven.

In tegenstelling tot eerdere berichtgeving hoeven in het tijdvak 1998-1999 SOFI-nummers van kinderen onder de 16 jaar niet apart op het aanvraagformulier te worden opgegeven als het nummer niet bij de aanvrager bekend is. Het ministerie zal deze SOFI-nummers van kinderen in deze leeftijdsgroep in het tijdvak 1998-1999 zelf bij de Belastingdienst opvragen.

3. Diversen

3.1 Beleid met betrekking tot onzelfstandige wooneenheden, onderdeel begeleid wonen

In MG 97-09 heb ik u ingelicht over het beleid met betrekking tot onzelfstandige woonruimte. Aangezien de besluitvorming en regelgeving ten aanzien van deze problematiek pas laat tot stand is gekomen, is destijds bewust voor een globale afkadering gekozen. Begeleid wonen kent een enorme diversiteit aan woonvormen. Met betrekking tot het onderdeel begeleid wonen is daarom fijnregeling nodig.

De subsidiëring van onzelfstandige woonruimte kent twee fases. In de eerste plaats betreft het de aanwijzing van het complex. Dit is gebonden aan criteria. Na aanwijzing kunnen de bewoners vervolgens volgens de algemene regels van de Huursubsidiewet een aanvraag indienen.

In het kader van de Huursubsidiewet wordt bij begeleid wonen bij verzoeken om aanwijzing uitgegaan van projecten voor verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten. Hieronder worden ook projecten voor mensen, veelal ouderen, met psychogeriatrische (dementerende) kenmerken beschouwd. Onzelfstandige woonruimte voor studenten (geen beschermd wonen) alsmede projecten voor dak- en thuislozen, vluchtelingen (geen langdurig huurcontract) en kindervervangende opvang (jonger dan 18 jaar) komen niet voor aanwijzing in aanmerking.

De projecten dienen aan de volgende criteria te voldoen:

Criteria t.a.v. de kenmerken

- Het betreft een project voor verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten.
- De leeftijd van de bewoners is niet lager dan 18 jaar.
- Het project is gericht op integratie en participatie van de bewoners in de woonwijk.
- Zonder een vorm van begeleiding/zorg zijn de bewoners niet in staat in de woonvorm te wonen.
- Begeleiding/zorg vindt plaats vanuit een zorginstelling, dan wel door een andere deskundige, erkende hulpverlening.
- Het project is gericht op permanente bewoning.
- Het huurdeel van de bewoners wordt niet op andere wijze gesubsidieerd.
- Er is een gescheiden huur- en zorgcontract.

Criteria t.a.v. het bouwkundige deel van het project

- Het project is in eigendom van een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. Hieronder wordt verstaan een toegelaten instelling, zorginstelling met eigen decentraal bezit, vereniging/stichting van ouders met eigen bezit. Ingeval van verhuur door een corporatie aan een niet op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijnde maar niet-winst-beogende, doorverhurende instelling is ook aan dit criterium voldaan.
- Het project moet gelegen zijn in een woonwijk en een woonbestemming hebben.
- Alle bewoners beschikken minimaal over 1 privéruimte (slaapkamer, woonslaapkamer, etc).
- De toe te rekenen gemeenschappelijke ruimte is niet groter dan de privéruimten tezamen.
- De privéruimten moeten aanvaardbaar zijn verdeeld over de bewoners.
- Het betreft een kleinschalig project met minimaal 4 en maximaal 25 privéruimten/bewoners.
- De privéruimten zijn herkenbaar aangeduid via nummer, omschrijving of aanduiding op de project/bouwtekening.

Ten aanzien van een aantal criteria wordt een ondertekende verklaring van de beherende instantie gevraagd. Na indiening van de aanvraag om aanwijzing zal het ministerie een concept-verklaring sturen, die de aanvrager vervolgens ondertekend moet retourneren. Verder dienen de volgende bescheiden te worden meegezonden:

- projectbeschrijving,
- project/bouwtekening met hierin aangegeven de verdeling van de privéruimten en
- statuten van de niet-winstbeogende instelling (ingeval geen sprake is van directe verhuur door een toegelaten instelling aan de bewoners).

Overigens is het niet mogelijk een project in de planfase aan te wijzen omdat zich tijdens de bouw oncontroleerbare wijzigingen kunnen voordoen. Een aanvraag om aanwijzing kan derhalve eerst worden ingediend wanneer het project gereed is. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de Regio Noord Oost van de Hoofdafdeling Individuele Subsidiëring, afdeling Controle en Toekenning.

Met betrekking tot enkele criteria wil ik graag nog een nadere toelichting geven.

Leeftijdscriterium

In het volkshuisvestingsinstrumentarium en specifiek in de Huursubsidiewet wordt uitgegaan van een minimale leeftijd van 18 jaar. Vandaar dat dit ook geldt voor begeleid wonen.

Bewoningsduur

Het ligt niet in de bedoeling verpleegachtige vormen of sociale opvang voor huursubsidie in aanmerking te laten komen. Te denken valt hier aan trainingshuizen, kortdurende opvang van daklozen met psychiatrische begeleiding of revalidatie-opvang van lichamelijk gehandicapten. Hierin is sprake van een tijdelijk verblijf en derhalve niet van een woonsituatie. Daarom wordt verlangd dat verklaard wordt dat het project in principe gericht is op permanente bewoning.

Privéruimte

Om het woonelement te garanderen moet een bewoner zich in ieder geval privé kunnen terugtrekken. Het is daarom gerechtvaardigd te eisen dat iedere bewoner over een privéruimte beschikt. Dit kan een eigen slaapkamer zijn, maar ook een zit/slaapkamer al dan niet met sanitaire voorzieningen.

De totale maatvoering van de privéruimten mag niet kleiner zijn dan de gemeenschappelijke ruimte (gezamenlijke ruimten zonder verkeersruimten). Aan de hand van de bouwtekening kan op eenvoudige wijze de kleinschaligheid beoordeeld kan worden. Daartoe moeten op de bouw/projecttekening de privéruimten worden aangegeven.

Projectgrootte

De projectgrootte is op een tweetal manieren afgebakend. Een eerste afbakening is gelegen in de minimale projectgrootte. Uitgegaan wordt van een woonvorm met minimaal 4 privéruimten. Hiermee wordt de aanwijzing beperkt tot wat grotere en duurere projecten en worden heel kleine projecten in woningen uitgesloten. Dit is gedaan om een afbakening te maken met de reguliere kamerverhuur. Uitgegaan wordt immers van gemeenschappelijkheid en kleinschalige projecten. Ingeval van het huisvesten van de doelgroep in woningen/appartementen kan met het inkomen van de bewoners veelal zelf in de huur worden voorzien. Zoals hieronder aangegeven komen op basis van de Huursubsidiewet voordeurdelers in zowel zelfstandige (door verplichte optelling van de inkomens) als onzelfstandige woonruimte (door cumulatie eigen bijdragen) namelijk niet snel in aanmerking voor subsidie. Daarnaast is het aantal bewoners gebonden aan een maximum van 25. Hiermee wordt een afbakening bereikt met intra-murale woonvormen.

Recht op huursubsidie van (voordeurdelende) minima <65

<i>aantal personen</i>	<i>onzelfstandige woonruimte (aangewezen)¹</i>	<i>zelfstandige woonruimte²</i>
1	=zelfstandig	ja
2	ja, bij huur > f 678,-	afh. v. inkomen
3	ja, bij huur > f 1.017,-	afh. v. inkomen
4	ja, bij huur > f 1.356,-	afh. v. inkomen

¹Eigen bijdrage f 339,- per persoon

²Inkomen minima f 23.668,-; bij 2 minima wordt de maximum inkomensgrens van f 48.600,- al snel overschreden

Overigens zal goed gemonitord worden of de grens van 4 privéruimten tot problemen aanleiding geeft en aanpassing behoeft.

Brengplicht

Ik maak u erop attent dat in het geval van onzelfstandige woonruimte de brengplicht huurgegevens van toepassing is. Uiteraard is de brengplicht, evenals bij zelfstandige woonruimte, alleen van toepassing als de woning niet wordt verhuurd of vertegenwoordigd door een toegelaten instelling of gemeente. Dit houdt in dat wanneer een woongebouw eenmaal is aangewezen, de bewoner die voor het eerst huursubsidie voor die onzelfstandige woonruimte aanvraagt, de huurprijs op redelijkheid moet laten toetsen door de (voorzitter van de) Huurcommissie. Een speciaal formulier hiervoor kan worden verkregen bij de gemeente of verhuurder. Indien de maximaal redelijke huur wordt overschreden kan slechts huursubsidie tot deze grens worden verkregen. De maximaal redelijke huur wordt bepaald aan de hand van het woningwaarderingstelsel. De werking hiervan wordt beschreven in de folder Huur van kamers.

3.2 Wijzigingen in het hardheidsbeleid

Relatie met de Vangnetregeling

Met ingang van 1 juli 1998 geldt naast de huursubsidieregeling een vangnetregeling voor een bijzondere bijdrage in de huurlasten in geval van grote inkomensdalingen. Deze laatste regeling, de opvolger van de Regeling Bijdrage Huurlasten (RBH), wordt uitgevoerd door gemeenten. Zoals in de inleiding van deze circulaire vermeld, bent u hierover geïnformeerd bij MG 98-10.

In deze paragraaf wordt aan de hand van een aantal situaties de afbakening tussen beide regelingen verduidelijkt.

I

Tot 1 juli 1998 werden inkomensdalingen ten opzichte van het peiljaar als gevolg van wijzigingen in de huishoudsamenstelling opgevangen via de hardheidsclausule van de huursubsidieregeling. Hierin komt verandering. Vanaf 1 juli worden zowel inkomensdalingen als gevolg van bijv. werkloosheid als inkomensdalingen als gevolg van een wijziging in de huishoudsamenstelling opgevangen door de Vangnetregeling. Als sprake is van een inkomen ten opzichte waarvan het voor de huursubsidie in aanmerking genomen oude inkomen ten minste

20% hoger is, kan de aanvrager bij de gemeente een aanvraag voor de Vangnetregeling indienen.

II

Als gedurende het tijdvak een nieuwe huurder de woning betreft en het hiervoor bedoelde inkomensverschil is geen 20%, dan blijft in deze specifieke situatie een beroep op de reguliere subsidie aangewezen.

In het geval dat een huurder/aanvrager gedurende het tijdvak uit de woning vertrekt en een reeds aanwezige onderhuurder nieuwe huurder wordt van de hele woning, kan deze huurder voor de resterende maanden van het tijdvak een gewone huursubsidieaanvraag indienen. Ook is het mogelijk dat een huurder vertrekt en een medebewoner (die op de peildatum geen medehuurder was) huurder wordt van de hele woning. Ook in dat geval kan de nieuwe huurder een gewone huursubsidieaanvraag indienen.

III

Daarnaast worden zowel eventueel toegestane overschrijdingen van de vermogensgrens en eventueel buiten toepassing laten van het meerderjarigheidsvereiste via de hardheidsclausule van de Huursubsidiewet geregeld, ook als sprake is van de hiervoor bedoelde inkomensdalingen (art. 26, derde lid). In dergelijke gevallen is een beroep op de hardheidsclausule aangewezen. De belangrijkste reden hiervoor is dat het uitvoeringsbeleid op deze punten nog niet voldoende is uitgekristalliseerd.

In deze gevallen wordt van de gemeente gevraagd wel een berekening te maken van het actuele inkomen en het recht dat op een bijdrage van de Vangnetregeling zou bestaan. Deze informatie kan bij het aanvraagformulier voor de huursubsidie worden gevoegd. Op basis van een fictief belastbaar inkomen berekent het ministerie vervolgens de subsidie. Zonder deze informatie van gemeenten is het onmogelijk een juiste berekening te maken, omdat daarvoor een belastbaar inkomen noodzakelijk is. Bovendien moet de aanvrager een even hoog bedrag aan subsidie ontvangen als voor de bijzondere bijdrage het geval zou zijn geweest. Alleen zo kunnen alle inkomensdalingen gelijk worden behandeld.

Indicatie voor verzorging

In verzorgingssituaties waarbij inwoning noodzakelijk is, kan de inwonende persoon op grond van artikel 26, eerste lid onder a, van de HSW voor het berekenen van de huursubsidie buiten beschouwing gelaten worden. In MG 97-09 is aangegeven dat het bewijs van de zorgbehoefte moet bestaan uit een rapport van een onafhankelijk medisch deskundige. Het moet gaan om een rapport van een onafhankelijk indicatieorgaan, dat (kosteloos) kan beoordelen of een inwoner in aanmerking komt voor een bepaalde mate van zorg. Sinds

1 januari 1998 hebben alle gemeenten individueel of gezamenlijk een indicatie-orgaan ingesteld. Hoewel deze organen juridisch zijn ingesteld, zijn zij niet overal fysiek-operationeel. In verband hiermee blijft het ook in het overgangsjaar 1998-1999 op beperkte schaal mogelijk dat verklaring worden verstrekt door een door de gemeente aangewezen organisatie, zoals een GGD, een RIAGG of een psychiatrisch ziekenhuis.

Aangezien een verklaring slechts eens in de vijf jaar hoeft te worden verstrekt, zal in het tijdvak 1998-1999 alleen voor nieuwe gevallen een verklaring nodig zijn. Het aantal te verstrekken verklaringen neemt dus aanzienlijk af.

De kosten van verklaringen afgegeven na 1 juli 1997 kunnen niet meer bij VROM worden gedeclareerd. De compensatie van kosten door storting van een bedrag in het Gemeentefonds vormt onderwerp van onderhandeling met het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Nieuwe categorie

In hoofdstuk 6 van de Handleiding voor de uitvoering van de Huursubsidiewet (verder: Handleiding) door gemeenten en verhuurders staat aangegeven in welke gevallen op grond van de hardheidsclausule inkomensbestanddelen buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Inmiddels is deze opsomming in het uitvoeringsbeleid aangevuld met een categorie: de toeslagen op grond van de artikelen 10, derde lid en 21b van de Wet Uitkeringen Vervolgingssslachtoffers (WUV-toeslagen).

De WUV-toeslagen tellen voor de berekening van de subsidie niet meer mee, waardoor recht op een hoger bedrag aan subsidie ontstaat.

3.3 Woonwagens

Op 14 april jl. is het wetsvoorstel tot intrekking van de Woonwagenwet (wijziging Huisvestingswet, Woningwet en enige andere wetten) in de Tweede Kamer aangenomen. Onder voorwaarde van goedkeuring door de Eerste Kamer zal deze intrekking naar verwachting in de loop van het subsidiejaar 1998/1999 plaatsvinden. De kaders van Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) en de regels van de Huisvestingswet en de Woningwet (BBSH, Bouwbesluit) zijn vanaf dat moment leidend. Specifieke problemen in de sfeer van de huursubsidieverstrekking worden niet verwacht.

3.4 Millennium

In hoofdstuk 4.2 van de Handleiding is al aangegeven dat huursubsidiesystemen bestendig moeten zijn tegen de eeuwwisseling. Wellicht ten overvloede zij hier nogmaals vermeld dat dit ook geldt voor systemen die niet onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van VROM vallen. Het ministerie van VROM draagt er zorg voor dat de systemen die onder zijn verantwoordelijkheid vallen, voor het einde van 1998 "millennium-bestendig" zijn. Om gezamenlijk het uitkeren van huursubsidie voor, tijdens en na het jaar 2000 veilig te stellen is het noodzakelijk dat alle partners - indien dit nog niet gebeurd is - zo snel mogelijk hun systemen laten onderzoeken, waar nodig aanpassen en goed testen.

4. Aanpassing van de huursubsidiebedragen

Voor het tijdvak 1998-1999 worden de volgende bedragen aangepast.

Inkomens- en vermogensbedragen

De maximum inkomens- en vermogensgrenzen om voor huursubsidie in aanmerking te komen worden aangepast met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie van 2,2 %.

De inkomensgrenzen (belastbaar inkomen t-1) worden als volgt aangepast.

Alleenstaanden, 65 _{min}	f 36.500,-
Meerpersoons, 65 _{min}	f 48.600,-
Alleenstaanden, 65 _{plus}	f 30.750,-
Meerpersoons, 65 _{plus}	f 40.500,-

De vermogensgrenzen (op de 1 januari voorafgaand aan het subsidiejaar) worden als volgt aangepast.

Alleenstaanden, 65 ^{min}	f 38.850,-
Meerpersoons, 65 ^{min}	f 57.250,-
Alleenstaanden, 65 ^{plus}	f 66.450,-
Meerpersoons, 65 ^{plus}	f 92.000,-

De minimum-inkomensijkpunten en referentie-inkomensijkpunten zijn aangepast.

Rectificatie

Let op!

De in onderstaande tabellen genoemde bedragen voor het minimum-inkomensijkpunt en het referentie-inkomensijkpunt van alleenstaanden 65 min wijken af van de bedragen die in de normhuurtabellen in de toelichting bij de aanvraag zijn aangegeven. Ook in de Handleiding wordt op p.43 naar de normhuurtabellen in de toelichting verwezen. De bedragen in deze normhuurtabel voor alleenstaanden 65 min zijn op basis van onjuiste informatie berekend en zijn dus niet correct! Het voorgedrukte bedrag van 23.700 op de formulieren "vervolgaanvraag huursubsidie" bij vraag 4d is daarom eveneens niet juist.

Dit bedrag moet zijn f 23.800

De enige juiste cijfers staan in deze MG en in de bijgevoegde regeling. Voor de berekening van de huursubsidie dient hiervan te worden uitgegaan. De aangepaste normhuurtabellen zijn bij deze circulaire gevoegd (zie bijlage).

Mijn excuses voor het hierdoor veroorzaakte ongemak.

Voor de aanpassing van de minimum-inkomensijkpunten is conform de Huursubsidiewet in de normhuuroverzichten de aanpassing gehanteerd, zoals deze is geregeld in de Algemene Bijstandswet en voor 65-plussers in de Algemene ouderdomswet. De minimum ijkpunten exclusief franchise zijn weergegeven in onderstaande tabel.

minimum-inkomensijkpunten

	Tijdvak 97/98	Tijdvak 98/99	Stijging
Alleenstaanden, 65 ^{min}	f 23.275,-	f 23.768,-	2,12 %
Meerpersoons, 65 ^{min}	f 30.025,-	f 30.730,-	2,35 %
Alleenstaanden, 65 ^{plus}	f 18.210,-	f 19.010,-	4,39 %
Meerpersoons, 65 ^{plus}	f 24.960,-	f 26.054,-	4,38%

Conform de Huursubsidiewet hebben de referentie-inkomensijkpunten een zelfde ontwikkeling doorgemaakt als de corresponderende minimum-inkomensijkpunten. Afwijking van de aanpassing van de minimum-inkomensijkpunten was niet noodzakelijk.

referentie inkomensijkpunten

	Tijdvak 97/98	Tijdvak 98/99	Stijging
Alleenstaanden 65 ^{min}	f 31.350,-	f 32.015,-	2,12 %
Meerpersoons 65 ^{min}	f 40.550,-	f 41.503,-	2,35 %
Alleenstaanden 65 ^{plus}	f 28.500,-	f 29.551,-	3,68 % ¹
Meerpersoons 65 ^{plus}	f 36.600,-	f 38.075,-	4,03 % ²

De inkomensijkpunten zijn afgerond op het eersthogere veelvoud van f 50,-. In onderstaande tabel zijn deze afrondingen gegeven.

inkomensijkpunten na afronding

	Minimum	Referentie
Alleenstaanden, 65 ^{min}	f 23.800,-	f 32.050,-
Meerpersoons, 65 ^{min}	f 30.750,-	f 41.550,-
Alleenstaanden, 65 ^{plus}	f 19.050,-	f 29.600,-
Meerpersoons, 65 ^{plus}	f 26.100,-	f 38.100,-

Huurbedragen

De normhuur, het deel van de huur dat iemand geacht wordt zelf te bepalen, is aangepast met de netto-bijstandsontwikkeling en verhoogd van f 330,- naar f 339,-.

De aftoppingsgrenzen markeren dat deel van de woningvoorraad waarboven huurders - met uitzondering van 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten - geen extra subsidie ontvangen. Bovendien tellen verhuizingen boven deze grens mee voor de verhuisnorm van de prestatienormering. Daarnaast moeten boven deze grenzen passendheidsadviezen worden verstrekt.

De huurbedragen worden aangepast met de verwachte huurverhoging van 3,1%. De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt het komende tijdvak f 849,- (was f 823,-) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens f 910,- (was f 882,-). De kortingsgrens, waarboven nog slechts 75% subsidie wordt verstrekt, bedraagt na verhoging f 593,- (was f 575,-); evenals de maximale huurgrens voor jongeren.

5.Slot

Voor nadere informatie over de uitvoeringstechnische aspecten van deze circulaire kunt u bellen met de hoofdafdeling Individuele Subsiëring, afdeling Controle en Toekenning. De telefoonnummers waaronder de Afdeling Controle en Toekenning bereikbaar is, staan vermeld in de Handleiding.

Voor beleidsinhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met één van de kantoren van de Inspectie Volkshuisvesting.

¹ Het referentie-inkomen stijgt met een lager percentage dan het minimuminkomen. Dit komt doordat de franchise ongewijzigd is gebleven.

² Zie voetnoot 1

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D.K.J. Tommel

Bijlage Eenpersoonshuishouden

Inkomen	Normhuur
0-23800	339
23801-24000	343
24001-24500	356
24501-25000	374
25001-25500	392
25501-26000	411
26001-26500	431
26501-27000	451
27001-27500	471
27501-28000	492
28001-28500	513
28501-29000	535
29001-29500	557
29501-30500	591
30501-31500	638
31501-32500	687
32501-33500	738
33501-34500	790
34501-35500	844
35501-36500	899

Centrale Directie
Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, nr. MJZ98042890, houdende aanpassing voor het subsidiejaar 1998/1999 van de bedragen, genoemd in de artikelen 13, eerste lid, onderdeel b, 14, eerste lid, 15, eerste lid, 18, eerste lid, en 20, eerste en tweede lid, van de Huursubsidiewet, van de inkomensklassen, bedoeld in artikel 16, tweede lid, van die wet, en van de minimum-inkomensijkpunten, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van die wet (Regeling huursubsidiegrenzen 1998)

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Gelet op de artikelen 16, vijfde lid, en 27, eerste lid, onderdeel b, en derde, vierde en vijfde lid, van de Huursubsidiewet;

B E S L U I T :

§ 1. Huursubsidiewet

Artikel 1

In artikel 13, eerste lid, onderdeel b, van de Huursubsidiewet wordt «*f* 575 per maand» vervangen door: *f* 593 per maand.

Artikel 2

In artikel 14, eerste lid, van de Huursubsidiewet wordt:

- a. in onderdeel a «*f* 35 700» vervangen door «*f* 36 500»;
- b. in onderdeel b «*f* 47 550» vervangen door «*f* 48 600»;
- c. in onderdeel c «*f* 30 050» vervangen door «*f* 30 750» en
- d. in onderdeel d «*f* 39 600» vervangen door: *f* 40 500.

Artikel 3

In artikel 15, eerste lid, van de Huursubsidiewet wordt:

- a. in onderdeel a «*f* 38 000» vervangen door «*f* 38 850»;
- b. in onderdeel b «*f* 56 000» vervangen door «*f* 57 250»;
- c. in onderdeel c «*f* 65 000» vervangen door «*f* 66 450» en
- d. in onderdeel d «*f* 90 000» vervangen door: *f* 92 000.

Artikel 4

De inkomensklassen, bedoeld in artikel 16, tweede lid, van de Huursubsidiewet, voor het subsidiejaar 1998/1999 zijn:

a. voor eenpersoonshuishoudens:

<i>ondergrens</i>	<i>bovengrens</i>
0	23 800
23 801	24 000
24 001	24 500
24 501	25 000
25 001	25 500
25 501	26 000
26 001	26 500
26 501	27 000
27 001	27 500
27 501	28 000
28 001	28 500
28 501	29 000
29 001	29 500
29 501	30 500
30 501	31 500
31 501	32 500
32 501	33 500
33 501	34 500
34 501	35 500
35 501	36 500;

b. voor meerpersoonshuishoudens:

<i>ondergrens</i>	<i>bovengrens</i>
0	30 750
30 751	31 000
31 001	31 500
31 501	32 000
32 001	32 500
32 501	33 000
33 001	33 500
33 501	34 000
34 001	34 500
34 501	35 000
35 501	36 000
36 001	36 500
36 501	37 500
37 501	38 500
38 501	39 500
39 501	40 500
40 501	41 500
41 501	42 500
42 501	43 500
43 501	44 500
44 501	45 500
45 501	46 500
46 501	47 500
47 501	48 500
48 501	48 600;

c. voor eenpersoonsouderenuishoudens:

<i>ondergrens</i>	<i>bovengrens</i>
0	22 550
22 551	23 000
23 001	23 500
23 501	24 000
24 001	24 500
24 501	25 000
25 001	25 500
25 501	26 000
26 001	26 500
26 501	27 000
27 001	27 500
27 501	28 000
28 001	28 500
28 501	29 500
29 501	30 500
30 501	30 750, en

d. voor meerpersoonsouderenuishoudens:

<i>ondergrens</i>	<i>bovengrens</i>
0	28 300
28 301	28 500
28 501	29 000
29 001	29 500
29 501	30 000
30 001	30 500
30 501	31 000
31 001	31 500
31 501	32 000
32 001	32 500
32 501	33 000
33 001	33 500
33 501	34 000
34 001	35 000
35 001	36 000
36 001	37 000
37 001	38 000
38 001	39 000
39 001	40 000
40 001	40 500.

Artikel 5

Het minimum-inkomensijkpunt, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Huursubsidiewet, voor het subsidiejaar 1998/1999 is:

- a. voor een eenpersoonshuishouden: *f* 23 800;
- b. voor een meerpersoonshuishouden: *f* 30 750;
- c. voor een eenpersoonsouderenuishouden: *f* 22 550, en
- d. voor een meerpersoonsouderenuishouden: *f* 28 300.

Artikel 6

In artikel 18, eerste lid, van de Huursubsidiewet wordt:

- a. in onderdeel a «*f* 31 350» vervangen door «*f* 32 050»;
- b. in onderdeel b «*f* 40 550» vervangen door «*f* 41 550»;
- c. in onderdeel c «*f* 28 500» vervangen door «*f* 29 600» en
- d. in onderdeel d «*f* 36 600» vervangen door: *f* 38 100.

Artikel 7

1. In artikel 20, eerste lid, van de Huursubsidiewet wordt «*f* 575 per maand» vervangen door:

f 593 per maand.

2. In artikel 20, tweede lid, van de Huursubsidiewet wordt:

- a. in onderdeel a «*f* 823 per maand» vervangen door «*f* 849 per maand» en
- b. in onderdeel b «*f* 882 per maand» vervangen door: *f* 910 per maand

§ 2. Slotbepalingen

Artikel 8

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 1998.

Artikel 9

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling huursubsidiegrenzen 1998.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D.K.J. Tommel

TOELICHTING

algemeen

De artikelen 16 en 27 van de Huursubsidiewet bepalen dat jaarlijks per 1 juli een aantal grootheden bij ministeriële regeling wordt aangepast. Daartoe strekt deze regeling.

artikel 1

Met dit artikel is de maximale huurgrens voor jongeren, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel b, van de Huursubsidiewet, verhoogd. De grens is met 3,1 procent verhoogd, hetgeen overeenkomt met de verwachte huurverhoging voor 1998, zonder huurharmonisatie.

artikel 2

Met dit artikel zijn de zogenoemde doelgroepgrenzen, genoemd in artikel 14, eerste lid, van de Huursubsidiewet, verhoogd. Dit zijn in het kader van de huursubsidie de rekeninkomens waarboven geen huursubsidie wordt verstrekt. De grenzen zijn, conform artikel 27, derde lid, van de wet, verhoogd overeenkomstig de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie, dat in 1997 met 2,2 procent is gestegen.

artikel 3

Ook de vermogensgrenzen, genoemd in artikel 15, eerste lid, van de Huursubsidiewet, zijn aangepast aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

artikel 4

Ingevolge artikel 16, vijfde lid, van de Huursubsidiewet moet jaarlijks de indeling in inkomensklassen worden herzien. Bij elk van de inkomensklassen hoort een normhuur, waarvan de hoogte wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van die wet.

De bovengrens van de eerste - laagste - inkomensklasse is voor elk van de betrokken categorie huishoudens gelijk aan het minimum-inkomensijkpunt voor die categorie huishoudens. Voor de aanpassing daarvan wordt verwezen naar artikel 5. Bij alle vier de laagste inkomensklassen behoort de normhuur, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Huursubsidiewet. Deze bedraagt voor het subsidiejaar 1998/1999 f 339; dit is geregeld bij het besluit van 22 april 1998, houdende aanpassing van de bedragen, genoemd in de artikelen 17, tweede lid, en 18, tweede lid, van de Huursubsidiewet, voor het subsidiejaar 1998/1999.

De bovengrens van de laatste - hoogste - inkomensklasse is voor elk van de betrokken categorie huishoudens gelijk aan de betrokken doelgroepgrens, genoemd in artikel 14, eerste lid, van de Huursubsidiewet. Voor de aanpassing daarvan wordt verwezen naar artikel 2.

artikel 5

Ingevolge artikel 27, vierde lid, van de Huursubsidiewet dienen jaarlijks de minimum-inkomensijkpunten te worden vastgesteld. De basis voor deze bedragen wordt blijkens artikel 17, eerste lid, van die wet gevormd door bedragen die in de Algemene bijstandswet en de Algemene Ouderdomswet zijn opgenomen. Deze bedragen worden voor eenpersoonsouderenhuishoudens en meerpersoonsouderenhuishoudens verhoogd met de bedragen die in de onderdelen c respectievelijk d van dat lid zijn genoemd en niet zijn gewijzigd.

Het minimuminkomensijkpunt voor een eenpersoonshuishouden voor het subsidiejaar 1998/1999 is met 2,12 procent gestegen ten opzichte van het ijkpunt voor het subsidiejaar 1997/1998.

Het minimuminkomensijkpunt voor een meerpersoonshuishouden voor het subsidiejaar 1998/1999 is met 2,35 procent gestegen ten opzichte van het ijkpunt voor het subsidiejaar 1997/1998.

Het minimuminkomensijkpunt voor een eenpersoonsouderenhuishouden voor het subsidiejaar 1998/1999 is met 4,39 procent gestegen ten opzichte van het ijkpunt voor het subsidiejaar 1997/1998.

Het minimuminkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenhuishouden voor het subsidiejaar 1998/1999 is met 4,38 procent gestegen ten opzichte van het ijkpunt voor het subsidiejaar 1997/1998.

De minimum-inkomensijkpunten zijn overeenkomstig artikel 27, zesde lid, van de Huursubsidiewet naar boven afgerond op het eersthogere veelvoud van *f* 50.

artikel 6

Overeenkomstig artikel 27, vijfde lid, van de Huursubsidiewet zijn de referentie-inkomensijkpunten aangepast met hetzelfde percentage als waarmee de minimum-inkomensijkpunten zijn aangepast. Ook de referentie-inkomensijkpunten zijn overeenkomstig het zesde lid van dat artikel naar boven afgerond op het eersthogere veelvoud van *f* 50.

artikel 7

Met dit artikel zijn de huurgrenzen, genoemd in artikel 20 van de Huursubsidiewet, aangepast.

De verhoging van de zogenoemde kwaliteitskortingsgrens is geregeld in het eerste lid. Deze grens is met 3,1 procent verhoogd, hetgeen overeenkomt met de verwachte huurverhoging voor 1998, zonder huurharmonisatie.

De verhoging van de zogenoemde aftoppingsgrenzen is geregeld in het tweede lid. Ook deze -grenzen zijn met 3,1 procent verhoogd, hetgeen overeenkomt met de verwachte huurverhoging voor 1998, zonder huurharmonisatie.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D.K.J. Tommel