



327

Besluit van 15 juni 1995, houdende regels ter uitvoering van artikel 27a van de Wet individuele huursubsidie (Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 februari 1995, nr. MJZ 02295009, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 27a van de Wet individuele huursubsidie;

De Raad van State gehoord (advies van 4 april 1995, nr. W08.95.0054);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 12 juni 1995, nr. MJZ 12695009, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

In dit besluit en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. wet: Wet individuele huursubsidie;
- b. bijdrage: bijdrage als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de wet;
- c. verklaring: verklaring als bedoeld in artikel 3, eerste lid;
- d. huurcommissie: huurcommissie als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies;
- e. voorzitter van de huurcommissie: voorzitter van een huurcommissie als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Wet op de huurcommissies.

Artikel 2

Dit besluit geldt niet voor de huurder van een woning waarvan de verhuurder of de vertegenwoordiger van de verhuurder is:

- a. een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, of
- b. een gemeente.

Artikel 3

1. De huurder die ter tegemoetkoming in de kosten van de woning waarvan hij het genot heeft, voor de eerste maal een bijdrage aanvraagt,

is verplicht om gelijktijdig met de aanvraag een overeenkomstig dit artikel opgestelde verklaring in te dienen.

2. In de verklaring wordt aangegeven :
 - a. dat de aanvraag betrekking heeft op een woning, waarvoor een bijdrage kan worden verstrekt;
 - b. het voor het enkele gebruik van de woning verschuldigde gedeelte van de huurprijs;
 - c. of het verschuldigde gedeelte van de huurprijs bedoeld in onderdeel b redelijk is, beoordeeld overeenkomstig de bij of krachtens de Huurprijzenwet woonruimte daaromtrent gestelde regelen;
 - d. of tot de woning een garage behoort;
 - e. of tot de woning een bedrijfsruimte behoort;
 - f. of naast het gedeelte van de huurprijs bedoeld in onderdeel b kosten zijn verschuldigd als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, 1^e tot en met 7^e, van de wet.
3. Het tweede lid, onderdeel c, is niet van toepassing op de huurders, bedoeld in artikel 17, eerste en tweede lid, van de wet, die voor het enkele gebruik van de woning een gedeelte van de huurprijs verschuldigd zijn dat meer bedraagt dan het bedrag genoemd in artikel 16, eerste volzin, van de wet.
4. De aanvraag van de verklaring wordt gedaan door de huurder op een door Onze Minister vast te stellen formulier en ingediend bij de voorzitter van de huurcommissie van het ressort waarin de woning is gelegen.
5. Burgemeester en wethouders stellen het in het vierde lid bedoelde formulier beschikbaar.
6. De verklaring wordt aan de huurder verstrekt door de voorzitter van de huurcommissie.
7. De verklaring wordt verstrekt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag van de verklaring.

Artikel 4

Indien de voorzitter van de huurcommissie de verklaring niet binnen de termijn bedoeld in artikel 3, zevende lid, verstrekt, stelt hij de huurder hiervan onmiddellijk onder vermelding van redenen in kennis en geeft daarbij de termijn aan waarbinnen de verklaring zal worden verstrekt.

Artikel 5

Bij ministeriële regeling kunnen nadere regelen worden gesteld omtrent de wijze waarop de verklaring wordt verstrekt.

Artikel 6

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1995.

Artikel 7

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 11 juli 1995, nr. 131.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 15 juni 1995

Beatrix

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

Uitgegeven de *zevenentwintigste* juni 1995

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

Artikel 27a van de Wet individuele huursubsidie (Wet IHS), zoals deze wet luidt per 1 juli 1994, biedt de basis voor het «Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie». Dit besluit bevat voor de groep huurders van woningen in de particuliere sector de verplichting om naast de gegevens van het aanvraagformulier nadere informatie te verschaffen; voor hen geldt een zogenaamde «brengplicht». Het gaat hierbij uitsluitend om degenen die voor de eerste maal in hun huidige woning individuele huursubsidie (IHS) aanvragen. De nadere informatie heeft betrekking op verschillende gegevens omtrent de huur van de woning waarvoor de aanvrager subsidie aanvraagt en dient in een aparte verklaring bij het aanvraagformulier gevoegd te worden.

De brengplicht geldt alleen voor huurders die een woning huren in de particuliere huursector, waaronder in dit verband ook moet worden verstaan de erkende niet-winstbeogende instellingen. De plicht geldt niet voor huurders in de sociale huursector: toegelaten instellingen en gemeenten.

Een brengplicht voor huurders in de sociale huursector wordt niet nodig geacht, aangezien toegelaten instellingen op voet van de Woningwet en het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) expliciet de taak hebben uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Ook gemeentelijke woningbedrijven, die opereren als sociale verhuurder, vallen onder het regime van het BBSH.

Bovendien is uit onderzoeken in het verleden in het kader van de individuele huursubsidie niet gebleken van onregelmatigheden met betrekking tot de huurgegevens van toegelaten instellingen.

De onderhavige brengplicht inzake huurgegevens beoogt de doelmatige en rechtmatige besteding van subsidiegelden te verhogen. Het is de bedoeling dat reeds bij de subsidietoekenning kan worden uitgegaan van de juiste informatie en van een objectieve waardering van de woning.

Vóór de inwerkingtreding van dit besluit werd de huurprijs van met name de particuliere woningen zo nodig gecontroleerd, op voet van artikel 12 Wet IHS, nadat de subsidie-aanvraag door het ministerie in behandeling was genomen.

Het bleek vaak noodzakelijk, vanwege de doorlooptijd van de onderzoeken bij de huurcommissie, dat de minister al op de aanvraag moest beschikken vooruitlopend op de ontvangst van de verklaring van de huurcommissie. Wanneer uit het oordeel van de huurcommissie bleek dat de door de huurder en de verhuurder overeengekomen – en bij de subsidietoekenning gehanteerde – huurprijs hoger was dan de maximaal redelijke huurprijs als bedoeld in bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte, vorderde de minister de teveel toegekende IHS in beginsel terug. Achteraf dus bleek pas dat een te hoge toekenning was gedaan.

Met de inwerkingtreding van dit besluit wordt de minister al in een eerder stadium geïnformeerd over de redelijkheid van de huurprijs van woningen in de particuliere huursector. De verwachting is dan ook dat met de inwerkingtreding van dit besluit het aantal terugvorderingen als gevolg van een huurcommissieonderzoek, welke op verzoek van de minister op voet van artikel 12 van de Wet IHS plaatsvindt, wordt terug gebracht.

De hoeveelheid verzoeken om dergelijke huurcommissieonderzoeken achteraf, na het in behandeling nemen van de aanvraag, zal naar verwachting minder worden. Uiteraard blijven de verzoeken achteraf

eveneens mogelijk ten aanzien van de huurprijs van woningen in de sociale huursector.

Het voordeel voor de huurder voor wie de brengplicht geldt is, dat deze op korte termijn stappen kan ondernemen om de huurprijs die hij aan de verhuurder verschuldigd is te verlagen, indien uit de verklaring in het kader van de aanvraag om huursubsidie blijkt dat de huurprijs boven maximaal redelijk ligt.

De Raad voor de Volkshuisvesting heeft zich, inzake de brengplicht in het algemeen, in een eerder advies d.d. 26 februari 1993¹, reeds positief uitgesproken over deze benadering van de controleproblematiek. Ook uit het advies inzake het onderhavige «Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie» blijkt, dat de Raad van mening is dat deze specifieke brengplicht een goed middel kan zijn om tot beoordeling van de aanvraag voor individuele huursubsidie te komen². Er zijn volgens de Raad een aantal duidelijke voordelen verbonden aan deze verplichting, aangezien de huurder op deze wijze tijdig inzicht heeft in de redelijkheid van de huurprijs.

De Raad wijst op verhoging van de werkdruk die na invoering van deze maatregel zal ontstaan bij de huurcommissie. De Raad is van mening dat de huurders niet de dupe mogen worden van eventuele vertrageningen bij afgifte van de verklaring door de voorzitter van de huurcommissie, als deze zich voor een grotere werklast ziet gesteld dan voorheen.

Ten aanzien van de formatieplaatsen bij de secretariaten van de huurcommissie is rekening gehouden met de extra werkzaamheden die deze brengplicht met zich mee brengt.

Voorts wijst de Raad in zijn advies op de noodzaak van voorlichting over deze brengplicht, met name in relatie met de huurverlagingsprocedure in de Huurprijzenwet woonruimte (HPW), waarbij de huurder het initiatief dient te nemen. De Raad pleit voor een stroomlijning van de brengplicht-procedure in het kader van de IHS met bedoelde huurverlagingsprocedure in de HPW.

Het is echter niet het doel om met deze brengplicht te treden in de rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder, of om bepaalde huurgeschillen te beslechten. Een koppeling tussen deze twee naar hun aard verschillende procedures is dan ook niet wenselijk.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

Huurders in woningen van toegelaten instellingen en gemeenten vallen buiten de werking van dit besluit.

Er komen situaties voor waarin de huurwoning eigendom is van een toegelaten instelling of gemeente, maar de verhuur van die woning in beheer is bij een particuliere instelling. De brengplicht is in dat geval niet van toepassing, aangezien de verhuurder zelf een toegelaten instelling of gemeente is.

Ook de omgekeerde situatie kan zich voordoen, dat de huurwoning in eigendom is van een particulier persoon of particuliere instelling, maar dat een toegelaten instelling of gemeente als vertegenwoordiger van die particuliere eigenaar de woning in beheer heeft. Ook in deze gevallen wordt een controle van de huurgegevens niet nodig geacht, zodat de brengplicht niet op de desbetreffende huurders van toepassing is.

¹ Advies inzake de wijziging van de Wet individuele huursubsidie per 1 juli 1994 (adviesnr. 204).

² Advies inzake het Besluit verklaring huurgegevens individuele huursubsidie d.d. 31 oktober 1994 (adviesnr. 229).

Indien de verklaring wordt gevraagd door een huurder die, waar het zijn verhuurder betreft, of de instantie die als beheerder namens de verhuurder optreedt, niet onder het bereik van het onderhavige besluit valt, zal de voorzitter van de huurcommissie verklaren dat sprake is van een verhuurder, c.q. beheerder als bedoeld in artikel 2.

Artikel 3

Eerste lid

De verklaring betreffende de huurgegevens wordt ondertekend door de voorzitter van de huurcommissie en vervolgens aan de aanvrager gezonden, zodat hij de verklaring kan voegen bij het aanvraagformulier IHS. Het aanvraagformulier IHS en de verklaring huurgegevens IHS dienen tezamen binnen de daarvoor geldende termijn bij de gemeente te zijn ingediend. Aldus krijgt de minister bij de behandeling van de eerste aanvraag van de huurder in een particuliere huurwoning de beschikking over geverifieerde huurgegevens.

Huurders in de particuliere huursector die op het moment van inwerkingtreding van dit besluit al eerder subsidie ontvingen in hun woning, hoeven niet aan de brengplicht te voldoen.

Tweede lid

De verklaring bevat de volgende gegevens.

a. Op de verklaring dient de voorzitter van de huurcommissie aan te geven wat de aard van de woning is. De huurder die individuele huursubsidie aanvraagt, moet gelet op de aard van zijn woning, voor subsidiëring in aanmerking komen. Zo zijn dienstwoningen en woningen die in gebruik zijn op basis van een recht van vruchtgebruik, van huursubsidie uitgesloten.

Ook zijn onzelfstandige woningen van huursubsidie uitgesloten, tenzij het gaat om een wooneenheid die onderdeel vormt van een aangewezen woongebouw als bedoeld in artikel 2, tweede lid, Wet IHS.

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning. In de situatie dat een woning niet is aan te merken als een zelfstandige woning en ook geen sprake is van een onzelfstandige wooneenheid, welke is aangewezen in de zin van artikel 2, tweede lid, Wet IHS, kan de voorzitter van de huurcommissie volstaan met de verklaring dat het om een onzelfstandige woning gaat. De voorzitter hoeft in die gevallen niets te verklaren met betrekking tot de overige in artikel 3, tweede lid, onder b tot en met f genoemde aspecten.

Bij de indiening van een aanvraag voor huursubsidie, vergezeld van een verklaring van de voorzitter dat de woning onzelfstandig is, zal de minister de verklaring van de voorzitter in principe volgen en negatief op de aanvraag beschikken.

De mogelijkheid bestaat om de redelijkheid van huurprijzen van woonwagens te toetsen, aangezien de Huurprijzenwet woonruimte, alsmede het Besluit huurprijzen woonruimte, per 1 juli 1994 mede van toepassing zijn op woonwagens³. Aangezien de Wet IHS een woonwagen gelijkstelt met een woning, vallen ook huurders die een woonwagen huren van een particuliere verhuurder onder de werking van onderhavig besluit. Particuliere huurwoonwagens komen echter nagenoeg niet voor, bijna alle huurwoonwagens zijn in het bezit van een gemeente of toegelaten instelling.

³ Wet van 14 februari 1994, Stb. 1994, 133.

b. De verklaring geeft aan welke kale huurprijs de huurder en de verhuurder zijn overeengekomen. Hieruit kan de minister opmaken of deze huurprijs, welke op het aanvraagformulier staat vermeld, de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs is. Onder kale huurprijs wordt verstaan de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woning.

c. Uit de verklaring moet blijken of de overeengekomen kale huurprijs redelijk is. De redelijkheid van deze huurprijs kan objectief worden vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingssysteem zoals dit is opgenomen in de bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Indien sprake is van een aangewezen onzelfstandige woning geschiedt de waardering op basis van het aparte waarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte, als bedoeld in bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

In het geval een huurder een «all-in-huur» betaalt (dat wil zeggen dat de huurprijs en de bijkomende kosten zijn samengevoegd tot één prijs), zal de voorzitter van de huurcommissie dit aangeven.

d. en e. In de verklaring zal de eventuele aanwezigheid van een garage of een bedrijfsruimte vermeld moeten worden. Het is immers denkbaar dat de verhuurder de aanwezigheid van deze ruimten niet op het aanvraagformulier aangeeft, terwijl de huur ervan wel is begrepen in de op het formulier vermelde huurprijs. Voor de berekening van de subsidiebijdrage is dit van belang omdat de huurprijs van die ruimten niet in aanmerking dient te worden genomen.

f. Voor het bepalen van de subsidie is niet alleen de kale huurprijs van belang maar ook de aanwezigheid van subsidiabele servicekosten. Deze kosten zijn met een gemaximeerd bedrag limitatief in de Wet IHS en het Besluit IHS opgesomd. Voor een juiste toekenning van subsidie is het van belang dat de op het aanvraagformulier opgegeven bedragen ten aanzien van de subsidiabele servicekosten ook daadwerkelijk verschuldigd zijn.

Derde lid

De liberalisatiegrens genoemd in artikel 2, tweede lid, HPW is gekoppeld aan de maximum huurgrens genoemd in artikel 16, eerste volzin, van de Wet IHS. Aangezien bij geliberaliseerde woonruimte de HPW niet van toepassing is op de overeenkomst van huur en verhuur, is het niet mogelijk dat de voorzitter van de huurcommissie bij dergelijke woningen de toets naar de redelijkheid van de huurprijs uitvoert overeenkomstig de HPW.

Een aanvraag om huursubsidie ten aanzien van geliberaliseerde woonruimte zal zich met name voordoen in situaties, waar op grond van artikel 17, eerste en tweede lid, Wet IHS de maximum huurgrens wordt overschreden; bij gehandicapten of grote gezinnen met 8 personen of meer. Deze gevallen zijn dan ook expliciet uitgezonderd wat betreft het onderdeel van de verklaring, bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder c.

Vierde en vijfde lid

De huurder dient het speciaal voor het aanvragen van de verklaring ontwikkelde standaardaanvraagformulier, na het invullen daarvan, naar de voorzitter van de betreffende huurcommissie te sturen, met daarbij gevoegd een afschrift van het huurcontract. Het standaardaanvraagformulier wordt hem verstrekt door de gemeente, of eventueel door zijn (particuliere) verhuurder.

Zesde lid

Teneinde een snelle procedure te waarborgen, is de bevoegdheid tot het afgeven van de verklaring gegeven aan de voorzitter van de huurcommissie en niet aan de huurcommissie als geheel. In artikel 3a van de Wet op de huurcommissies is de basis gelegd voor de nieuwe bevoegdheid van de voorzitter. Een procedure voor de voltallige commissie, waarbij partijen kunnen worden opgeroepen om gehoord te worden, zou te veel tijd vergen.

De voorzitter van de huurcommissie zal de verklaring omtrent de huurgegevens in het belang van de huurder met de nodige snelheid kunnen afgeven.

De voorzitter van de huurcommissie zal na ontvangst van het aanvraagformulier voor de verklaring, indien dat nodig is, de huurder schriftelijk de datum van het onderzoek ter plaatse mededelen. Een onderzoek in de woning zal worden uitgevoerd door het secretariaat van de huurcommissie dat ten behoeve van de voorzitter een rapport betreffende de huurgegevens dient op te stellen. Daarna zal de voorzitter de verklaring kunnen opstellen en ondertekenen en aan de huurder zenden. Vervolgens kan de huurder de verklaring aan de gemeente sturen of overhandigen, waarna de gemeente het aanvraagformulier om huursubsidie tezamen met de verklaring doorstuurt naar het ministerie voor de behandeling van de aanvraag.

Ingeval de voorzitter van de huurcommissie, ingevolge het gestelde in artikel 3, tweede lid, onder c, van dit besluit, constateert dat de huurder en de verhuurder een niet redelijke huurprijs zijn overeengekomen, zal de verklaring consequenties kunnen hebben voor de huurprijs, die de minister bij berekening van de subsidiebijdrage in aanmerking neemt, en derhalve voor de hoogte van de bijdrage. In een dergelijk geval dient de minister op grond van het bepaalde in artikel 12 Wet IHS de huurcommissie om een verklaring te vragen. Op grond van artikel 3, tweede lid, Wet op de huurcommissies heeft de huurcommissie de bevoegdheid de minister desverzocht een verklaring te verstrekken omtrent de kwaliteit van de woning en een redelijk te achten huurprijs. De huurcommissie kan de huurder en de verhuurder oproepen voor een hoorzitting. Aldus bestaat de mogelijkheid voor een uitgebreidere procedure dan mogelijk is bij het afgeven van de onderhavige verklaring omtrent de huurgegevens door de voorzitter.

Opgemerkt zij overigens, dat de voorzitter zich niet kan uitspreken over het recht op huursubsidie, de beslissingsbevoegdheid terzake ligt immers bij de minister.

In situaties waarin de redelijkheid van de huurprijs niet ter discussie staat en derhalve artikel 12 van de Wet IHS niet wordt toegepast, maar waarin naar aanleiding van de inhoud van de verklaring van de voorzitter van de huurcommissie, toch een nader onderzoek geboden is, zal de minister dit veelal zonder oordeel van de huurcommissie kunnen afhandelen.

Zevende lid

Teneinde voor de huurder een snelle afhandeling van zijn subsidieaanvraag zeker te stellen is het noodzakelijk dat de verklaring zo spoedig mogelijk wordt afgegeven. Om dit te bereiken is de voorzitter een termijn van vier weken gesteld waarbinnen hij de verklaring moet hebben afgegeven.

De huurder moet de verklaring tezamen met het aanvraagformulier binnen drie maanden na de peildatum (1 juli of de datum waarop de woning is betrokken) bij de gemeente indienen.

Indien na indiening blijkt dat de aanvrager van huursubsidie heeft verzuimd aan de brengplicht te voldoen (dat wil zeggen dat de verklaring van de voorzitter van de huurcommissie ontbreekt), of indien anderszins de gegevens onvoldoende zijn voor het beoordelen van de aanvraag, is de gemeente verplicht de aanvrager in de gelegenheid te stellen alsnog aan de wettelijke plicht te voldoen c.q. het verzuim te herstellen. In artikel 27b Wet IHS is een termijn van vier weken gesteld, waarbinnen de aanvrager zijn subsidie-aanvraag kan completeren.

Artikel 4

Uitgangspunt is dat de verklaring binnen vier weken wordt verstrekt. Indien de voorzitter van de huurcommissie onverhoopt niet aan de gestelde termijn kan voldoen, is het gewenst dat de huurder bij de indiening van zijn aanvraagformulier kan aantonen dat hij om een verklaring heeft verzocht. Daartoe dient de voorzitter van de huurcommissie de huurder tijdig in kennis te stellen van de redenen van de opgetreden vertraging, alsmede melding te maken van de termijn waarbinnen de huurder de verklaring wel zal worden verstrekt.

In dat geval kan de gemeente, afhankelijk van de door de voorzitter aangegeven termijn waarbinnen de verklaring alsnog kan worden verstrekt, besluiten de aanvraag zonder verklaring naar het ministerie te zenden.

Artikel 5

De minister is bevoegd zonodig nadere regels te stellen ten aanzien van de werkwijze van de voorzitter in verband met het afgeven van de verklaring.

Bijvoorbeeld om een zekere uniformiteit in de werkwijze van de verschillende voorzitters te waarborgen.

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