

## Sorgdrager

Hiermee heb ik in beginsel de opmerkingen van de heer Jurgens beantwoord. Ik ga nog even op de ambivalentie van de verbodsactie. Die ambivalentie zit erin. Er staat inderdaad "niet zonder geldige reden verhinderen", wat een typische kwestie van jurisprudentie, van uitleg is. Ik denk dat we het in beginsel daaraan moeten overlaten. De heer Jurgens vroeg of er binnen artikel 12 ruimte bestaat voor striktere maatregelen als het euvel van die zwarte plekken werkelijk hinderlijk wordt. In beginsel is die ruimte er wel. Wij moeten die maatregelen echter pas nemen op een moment dat er werkelijk sprake is van een euvel. Zolang het gaat zoals het nu gaat en de jurisprudentie goede mogelijkheden biedt, moeten wij het voorlopig maar zo laten.

De heer **Jurgens** (PvdA): Deze opmerking is nu reeds van belang, omdat er binnenkort nieuwe contracten worden gesloten. Als de contractanten weten dat er striktere regels mogelijk zijn wanneer zij te grof gebruik zullen maken van de bevoegdheden, kan het hen wellicht dwingen om zich bij het sluiten van dat contract op een niet al te extreme wijze op te stellen.

Minister **Sorgdrager**: Dat was ook de strekking van mijn opmerking. Wanneer er sprake is van misbruik van bevoegdheden, zijn wij op het verkeerde pad. Dan hoop ik dat de rechter zal ingrijpen, eventueel onder dreiging met striktere maatregelen.

Voorzitter! Dan de discussie over de goede trouw. Dat wordt interessant, want het hangt er natuurlijk toch van af uit welk gezichtspunt je de woorden "goede trouw" en "redelijkheid en billijkheid" gaat gebruiken. Je kunt moeilijk zeggen dat iemand die te goeder trouw handelt ook redelijk en billijk handelt. Ik zal kijken op welke manier en op welk moment termen moeten worden aangepast aan de moderne terminologie in het Burgerlijk Wetboek. Dat hoeft niet op dit moment al te gebeuren. Eerst moet worden bekeken van welk standpunt er wordt uitgegaan. Dus als het gaat om het te goeder trouw handelen van een contractpartner, moet de huidige situatie maar gehandhaafd worden. Op andere punten zijn er echter wel zaken die eventueel voor verbetering vatbaar zijn. Die zaken zullen nader bekeken worden.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

---

Aan de orde is de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (24507).**

De beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Werner** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Aan de orde is een wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering. In het algemeen roept deze wetswijziging bij ons niet al te grote vragen op. Op een enkel punt is ons echter in de schriftelijke voorbereiding van deze wetswijziging nog onvoldoende duidelijkheid gegeven, met name omtrent het effect van het bij wet vastleggen van een afbraakpercentage van 5,5 op de objectsubsidies voor de zogenaamde DKP-woningen van particuliere verhuurders.

In de nadere memorie van antwoord wordt gesteld dat er geen direct causaal verband te onderkennen is tussen wijzigingen van het afbraakpercentage en de gevraagde huurverhoging. Zulks komt ons toch wat merkwaardig voor, want dat zou suggereren dat de hoogte van het afbraakpercentage er niet toe zou doen met het oog op de huurontwikkeling. Op pagina 3 van de memorie van antwoord wordt gesteld dat de verhuurder geen problemen met een afbraakpercentage van 5,5 zal hebben, mits de verhuurder voor de betrokken woningen maar een huurverhoging van 5,5% kan vragen. En zulks is, zo wordt gesteld, tot op heden het geval geweest. Dat zou toch suggereren dat er wel een verband is. Vervolgens wordt ook weer gesteld dat verhuurders niet verplicht zijn de 5,5% door te berekenen in de huren en dat er door middel van

differentiatie in het doorberekenen van het afbraakpercentage over het totale woningbestand enige differentiatie in de huurontwikkeling mogelijk is.

Ook de gevolgen van het hanteren van een ander afbraakpercentage dan 5,5 voor de rijksbegroting op de wat langere termijn blijven wat ondoorzichtig. Gaat een verlaging van het afbraakpercentage van 5,5 naar 5 nu werkelijk op de lange termijn gepaard met een lastenverzwaring voor de overheid van 1,3 mld.? Onze fractie wil de staatssecretaris nog een aantal specifieke vragen voorleggen teneinde duidelijkheid op dit onderdeel te verkrijgen.

Is het echt niet mogelijk om aan te geven wat een afbraakpercentage van 5,5 nu precies betekent voor de huurontwikkeling indien de overige factoren die van invloed zijn op de huuraanpassing, constant worden verondersteld? Ik weet dat veel factoren een rol spelen bij het vaststellen van de huurontwikkeling in deze sector, maar een van die factoren is toch het toegepaste afbraakpercentage door de overheid? Dat zal toch ook een eigen effect op die huurontwikkeling hebben? Met andere woorden, is het netto-effect van het afbraakpercentage voor de huurontwikkeling aan te geven?

In hoeverre kan in alle redelijkheid worden verwacht dat met een percentage van 5,5, jaarlijkse huuraanpassingen voor deze woningen gerealiseerd kunnen worden die niet te ver uit de pas lopen met de algemene trend? Of zal deze groep huurders, gelet op de hoogte van het afbraakpercentage, structureel geconfronteerd worden met een huurontwikkeling die ver boven dat gemiddelde uitkomt? Met andere woorden, kan de staatssecretaris aangeven dat de huurders niet de dupe zullen worden van deze wettelijke vastlegging van het afbraakpercentage, hetgeen toch een verandering is ten opzichte van de tot op heden gehanteerde systematiek?

Is de staatssecretaris bereid om jaarlijks in de zogenaamde huurbrief hieraan expliciet aandacht te schenken, omdat deze woningen vooralsnog buiten de bruteringsopdracht zijn gebleven? En is de staatssecretaris ook bereid om eventueel het afbraakpercentage voor enigerlei jaar te herzien, indien de ontwikkeling van de huren voor

deze groep woningen apert onredelijk uitpakt?

Voorzitter! Onze fractie heeft er begrip voor dat met de liberalisering van de huren en het vervallen van artikel 18 in de Huurprijzenwet het afbraakpercentage op een andere manier zal moeten worden vastgelegd, maar dan wel liefst zo dat de huurders er niet door worden benadeeld. Vanuit dat gezichtspunt wachten wij het antwoord van de staatssecretaris af en hopen wij enige toezeggingen en verdere duidelijkheid te verkrijgen.

□

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Dit wetsvoorstel heeft in de Tweede Kamer nauwelijks enige aandacht gekregen. Het werd daar gekenschetst als een nogal ingewikkeld technisch wetsvoorstel, een sequeel van het reeds veel eerder ingezette beleid met betrekking tot een vrijer huurregime, de huursombenadering. En dat is het ook hoofdzakelijk, ware het niet dat ~~de~~ ~~aan~~ onderdeelje zeer onaangename gevolgen heeft voor de 75.000 ~~de~~ 100.000 huurders van beleggerswoningen waarop het systeem van de dynamische kostprijsuur nog van toepassing is. En wellicht geldt het door de olievlekwerking voor een veel groter aantal huurders in die sector.

In het voorlopig verslag van de Eerste Kamer hebben wij aan dit punt aandacht geschonken. Wat is namelijk het geval? Met de bruteringsoperatie zijn de objectsubsidies voor de sociale huurwoningen door het Rijk afgekocht. Die beslaan zo ongeveer 80% van alle huurwoningen. Het Rijk heeft dan ook geen enkel belang meer bij forse huurverhogingen in die sector. Integendeel, dat kost het Rijk alleen maar extra individuele huursubsidie. Maar met de beleggers werd geen bruteringsakkoord bereikt. Laat ik er voor alle duidelijkheid bij zeggen dat de VVD-fractie dit betreurt. Het ware ons liever geweest indien ook dit laatste restant van een onzalig systeem opgeruimd was.

Zoals de zaken er nu voorstaan, moet het DKP-systeem voor deze woningen gewoon worden voortgezet. En welke betekenis moeten wij in dit verband hechten aan het woordje "gewoon"? Welnu, het betekent dat de trendmatige huurverhogingen na de inhaalslag van een aantal jaren met verhogingen van 5,5%, ver

boven de inflatie dus, weer als vanouds op een niveau komen waarmee meer recht wordt gedaan aan de lage inflatie van 2% en de gematigde rente van 6,5%. Maar ja, met de introductie van de huursombenadering werd ook de oude, vertrouwde trendmatige huurverhoging uit artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte overbodig. Dus dat houvast is weggevallen.

Wat doet nu de regering? Zij stelt in dit wetsontwerp voor, een aantal parameters die voorheen aan de trendmatige huurverhoging waren gekoppeld, voortaan in een jaarlijkse huurbrief aan de Tweede Kamer voor te leggen. Dat geldt met name voor de verhoging van de maximaal redelijke huurprijs en voor de verhoging van de normhuur en de maximale huur in de Wet individuele huursubsidie. Maar  $\pm$  en dat is toch eigenlijk wel merkwaardig  $\pm$  een vierde parameter, namelijk het subsidieafbraakpercentage voor de nog overblijvende beleggerswoningen, wordt niet in die zelfde huurbrief meegenomen. Nee, die wordt als een vast percentage van 5,5 in de Huurprijzenwet vastgelegd. De reden daarvan is ons niet echt duidelijk geworden, of het zou moeten zijn dat de regering zich een sterke positie wil verwerven om de beleggers alsnog aan de onderhandelingstafel te brengen. Dat percentage van 5,5 is namelijk als blijvend element veel te hoog.

Nu maken wij ons niet zulke grote zorgen over de positie van de beleggers. Die zullen mans genoeg blijken te zijn om stevig partij te geven in deze kwestie. Zij hebben trouwens reeds bezwaarschriften ingediend. Wat ons wel grote zorgen baart, is de positie van de huurders in dezen. De beleggers zullen ongetwijfeld tegen hun huurders zeggen dat als de regering de subsidies versneld gaat afbreken, veel sneller dan bij normale uitvoering van het DKP-systeem redelijk zou zijn geweest, zij niet van de beleggers kunnen verwachten dat die zullen volstaan met gematigde huurverhogingen. Op die manier dreigen deze huurders de dupe te worden van het regeringsbeleid.

Mijnheer de voorzitter! Dat is niet iets wat ik hier nu sta te verzinnen. In zijn brief aan de Tweede Kamer van 12 april (kamerstuk 24507, nr. 32) schrijft de staatssecretaris: "De Raad voor Onroerende Zaken constateert,

dat ook in de particuliere sector sprake is van een gematigde huurontwikkeling. Dit geldt temeer, indien rekening wordt gehouden met het subsidieafbraakpercentage van 5,5, dat een verhogend effect heeft op de gemiddelde huurstijging in de particuliere sector." Weliswaar citeert de staatssecretaris hier de ROZ, maar het is ons niet ontgaan dat dit door hem niet wordt weersproken in zijn brief. En nog explicieter is de staatssecretaris in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer, wanneer hij zegt dat mits een verhuurder voor de woningen 5,5% huurverhoging kan vragen, hij geen langzamer afbraak van de subsidies nodig heeft.

Een dergelijk gevolg van het wetsvoorstel is toch in strijd met het algemene huurbeleid van de regering? De staatssecretaris betoogt op zijn partijcongres en ook elders dat ondanks de keiharde afspraken in het bruteringsakkoord, de sociale verhuurders gezien de bestendig lage inflatie hun gemiddelde huurverhogingen verder zouden moeten matigen dan de thans bereikte 4%. Welnu, de beleggers hebben vorig jaar een gemiddelde huurverhoging doorgevoerd van 4,9%. De verwachting is dat dit cijfer dit jaar nog iets lager zal liggen. Maar met dit wetsvoorstel dreigt voor de 75.000 ~~de~~ 100.000 huurders waar het hier om gaat, het omgekeerde te gebeuren. En dat komt dubbel zo hard aan, aangezien het hier gaat om woningen die in doorsnee toch al veel hogere huren kennen dan die in de sociale sector. En dan wordt het in guldens wel erg veel voor mensen die lang niet allemaal over hoge inkomens beschikken.

Wat vraagt de VVD-fractie nu van de regering? De toezegging dat het subsidieafbraakpercentage telkenjare zal worden bijgesteld, afhankelijk van de uitkomst van de gemiddelde huurverhoging, zoals die voor de woningen van beleggers in het voorafgaande jaar is gerealiseerd. Met andere woorden: matigen de beleggers zich, dan wordt een doelstelling van het regeringsbeleid bereikt en dan wordt hun verlies volgens de regels van het DKP-systeem gecompenseerd door middel van een geringere afbraak van de subsidie. Het zou in principe ook andersom kunnen werken, maar dat ligt niet erg in de lijn der verwachting, mede gezien de

## De Beer

marktsituatie. Met dit voorstel bestaat ook zekerheid, dat de subsidie werkelijk bij de huurders terecht komt. Ik zeg dit met enige nadruk. Er is dus geen sprake van dat het hier zou gaan om een douceurtje voor de beleggers. Integendeel, zij moeten eerst matigen en pas in het jaar daarop worden zij gecompenseerd. Anders gaat het feest niet door.

De budgettaire gevolgen van het voorstel zijn beperkt, mede omdat het hier gaat om een relatief gering deel van de voorraad huurwoningen. Dat mag ons er overigens niet toe brengen, de betreffende huurders in de steek te laten. Bovendien is daar ook nog de eerder door mij genoemde olievlekwerking naar de andere woningcomplexen van beleggers. In de nota naar aanleiding van het verslag in de Tweede Kamer is een indicatie gegeven van de orde van grootte van de bedragen waar het hier om gaat: 3 mln. in 1997 tot 10 mln. in het jaar 2000 en daarna nog zeer langzaam oplopend, indien het afbraakpercentage van de beleggers zou worden aangepast aan die van het bruteringsakkoord met de sociale verhuurders. Maar relevanter is dat de meerjarenraming, waar deze meerkosten tegen zijn afgezet, beleidsmatig eigenlijk toch al niet meer reëel was. Zonder bruteringsoperatie had de regering die fors moeten bijstellen. Het was toch onvoorstelbaar geweest dat de regering 40 jaar lang huurverhogingen van 5,5% zou doorvoeren met een inflatie van 2%.

Mijnheer de voorzitter! Wij wachten het antwoord van de staatssecretaris op dit punt af. Met de rest van het wetsvoorstel kunnen wij zonder verder commentaar instemmen.

□

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! Wij waren oorspronkelijk niet van plan om over dit wetsvoorstel te spreken, omdat het voorstel als zodanig geen onlogisch gevolg is van het in 1992 ingezette beleid. Natuurlijk, je kunt je afvragen waarom een afbraakpercentage in de wet moet worden vastgelegd. Het voordeel is dat het daarmee ook weer bij wet kan worden gewijzigd, als het noodzakelijk zou zijn om zulks te doen. Maar het geeft in ieder geval helderheid.

De opmerking van de geachte afgevaardigde de heer De Beer, dat hij zich bezorgd maakt over de positie van huurders, is op zichzelf een terechte. De positie van huurders heeft ons in dit huis, ook bij vorige wetsvoorstellen, al na aan het hart gelegen. Immers, wij hielden een groot pleidooi voor bijvoorbeeld de verantwoordingsplicht van verhuurders over de huurstijging aan huurders. Dat was een wetsvoorstel dat helaas, ondanks de grote zorgen van de heer De Beer over de positie van huurders, mede dankzij zijn activiteiten is verworpen.

Ik geloof dat een discussie over het afbraakpercentage de staatssecretaris die in de Tweede Kamer heeft toegezegd binnen de beleidsmatige kaders met de particuliere verhuurders te onderhandelen over een afkoop van de resterende subsidiesituatie, op dit moment ernstig zou storen wanneer wij thans reeds toezeggingen zouden afdwingen om een ander afbraakpercentage dan de beoogde 5,5 in de wet te doen vastleggen. Hoewel ik het woord "onzalig" niet in de mond zou nemen over de dynamische-kostprijshuren, daar wij het indertijd een goed systeem vonden, lijkt het mij een verstandige zaak om een dergelijk vooruitschuiven van lasten inderdaad te voorkomen voor volgende generaties.

Bij een keuze voor een afbraakpercentage van huren gaat het in feite om heel simpele zaken. Het zijn dezelfde simpele zaken die je op kleinere schaal vaak moet afwegen bij het besturen van een sociale-woningbouwcorporatie. Doe je onrendabele investeringen ook voor de middenklassen ten kosten van iedereen? Als immers het percentage wordt verlaagd, zou dat budgettaire effecten hebben voor de gehele begroting. Een huurverlaging of een gematigde huurstijging van de woningen waar wij thans over spreken, behoeft zich bepaald niet alleen voor te doen vanuit de hoogte van het afbraakpercentage. De markt doet hier haar werk en de door de heer De Beer reeds aangekondigde olievlekwerking kan zich ook en waarschijnlijk veel sterker voordoen vanuit de 80% woningen die niet vallen onder het DKP-systeem. En waar de markt toch zal aandringen op een gematigde huur ± het gaat inderdaad om vrij dure huizen, waaraan deze 20% zich zal aanpassen ± zal het geen olievlekwerking

hebben naar de andere sector. Als om welke reden dan ook een verhuurder zijn huren zal matigen, bijvoorbeeld omdat hij zijn woningen anders niet meer kan verhuren op de markt, en als hij dat gecompenseerd zou moeten krijgen, zoals de heer De Beer wenst, op kosten van de overheid, dus van het gemeen, lijkt mij dat een stap te ver. Het gaat op korte termijn wellicht om weinig, maar als wij het cumulatief zien komt 0,5% matiging van het percentage op termijn neer op zo'n 3 mld. Dan moeten wij ons toch werkelijk afvragen of dat op dit moment moet worden weggeven aan deze sector. In deze sector leidt het er dan alleen maar toe dat beleggers die een huurmatiging doorvoeren, daarvan weer geld terugkrijgen van de overheid. Kan de overheid dat geld niet beter gebruiken?

Een andere reden waarom wij instemmen met het wetsvoorstel, is dat ook in de sociale sector afspraken gemaakt zijn over het afbraakpercentage. Daar is het 5%. Het is een soort premie in de sociale sector, in het kader van het met die sector bereikte bruteringsakkoord. Naar het mij voorkomt zouden de sociale verhuurders zich aanzienlijk bekocht kunnen voelen wanneer wij een dergelijke discussie nu aangingen, nog voordat de staatssecretaris in staat is gesteld en geweest om de discussie te voeren over de vraag hoe ooit van ± ik citeer de heer De Beer ± het onzalige systeem van de klimrentelening en de dynamische-kostprijshuur af te komen.

Al met al lijkt het ons uitermate verstandig als het wetsvoorstel dat thans voorligt, zonder nadere discussie wordt aangenomen, omdat daarmee de positie van de staatssecretaris in de onderhandelingen aanzienlijk wordt versterkt.

De heer **De Beer** (VVD): De geachte afgevaardigde voelt weinig voor het voorstel dat ik bij de staatssecretaris heb neergelegd. Realiseert zij zich echter niet dat de huurders waar het hierbij om gaat, wel behoorlijk in de knel dreigen te komen in het overleg dat de staatssecretaris nu met de beleggers voert? Om het een beetje hard te zeggen: zal het dan niet over hun ruggen en in het nadeel van hun huren worden uitgevochten?

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! De kans daarop lijkt mij niet zo vreselijk groot. De huren van de

## Ter Veld

huizen waarover wij hier spreken, worden voor het grootste deel marktconform vastgesteld. Als wij zien dat het slechts voor 20% gaat om woningen die gebouwd zijn met een dynamische-kostprijs huur, dan zal de olievlekwerking waarop de heer De Beer zelf wijst, er eerder toe leiden dat ook deze huren te maken krijgen met de marktconforme effecten dan dat het omgekeerde het geval zal zijn. Ik betwijfel ten zeerste of beleggers bij dit soort huizen, gezien de doelgroep en de woningen, een dergelijke huurstijging volledig zullen doorberekenen. Ik ben er veeleer van overtuigd dat zij weten, dat zij een hogere subsidie zullen krijgen vanuit de rijksbegroting, indien zij de huur enigszins matigen, zodat die huurmatiging hun niets kost.

De vraag die wij moeten stellen, is: willen wij voor deze sector deze bedragen op langere termijn  $\pm$  het gaat hier altijd om bedragen op zeer lange termijn, 40-50 jaar  $\pm$  vastleggen of brengen wij de staatssecretaris in een situatie overeenkomstig hetgeen hij de Tweede Kamer heeft toegezegd, namelijk dat hij binnen beleidsmatige kaders onderhandelingen zal gaan voeren om ook hier te komen tot een vorm van bruteringswet?

De heer **De Beer** (VVD): Ik hoor almaar zeggen: het zal zich wel "zus" ontwikkelen en wij hopen dat het wel "zo" zal gaan. Maar de ontwikkelingen zoals die op het ogenblik plaatsvinden  $\pm$  duidelijk hogere huurverhogingen bij de beleggers dan bij de sociale sector  $\pm$  rechtvaardigen niet uw optimisme. Ik vrees toch het ergste voor de huurders over wie wij het hier hebben.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! Het verschil in het subsidie-afbraakpercentage tussen sociale sector en beleggerssector is een half procentpunt. Wanneer de sociale sector over het geheel genomen kan komen tot huurstijgingen van gemiddeld 4%, is er geen enkele reden waarom de beleggers tot een zoveel hogere huurstijging zouden moeten komen. Het zou, eerlijk gezegd, een stuk inzichtelijker zijn geweest, wanneer ook de particuliere sector dergelijke huurstijgingen in een breder kader dan alleen met betrekking tot het subsidieafbraakpercentage zouden moeten verantwoorden: aan de huurders, de

bewoners en de bewonerscommissies.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! Deze wijziging van de Huurprijzenwet is een logisch uitvloeisel van het hele stelsel. Het is een klein onderdeel daarvan. Onder andere bij de bruteringsdiscussie heeft GroenLinks haar positie helder gemaakt. Als enige stemden wij daar toen tegen. Wij vonden dat er een verantwoordelijkheid moest blijven van de rijksoverheid, ook financieel, en dat het nodig was dat de overheid haar primaire taak, zoals deze ook in de Grondwet staat, hier uitvoerde. Geoordeeld werd dat er te weinig controle was van de lokale overheid, te weinig sturing van de rijksoverheid en te veel ruimte voor de verhuurders ten koste van de huurders, waarbij binnen de knellende banden van de minimale huurstijging van 3,5% een wurgende woonlastenproblematiek ging ontstaan.

De bruteringswet kwam nog tot stand in een politieke situatie dat CDA en VVD een meerderheid hadden en ook snoeiharde bezuinigingen op dat moment konden doorvoeren  $\pm$  trouwens, toen met steun van PvdA en D66. Je zou kunnen zeggen dat nu de situatie anders ligt, met andere spelers op het veld en andere verhoudingen in de Tweede Kamer, terwijl ook de WBL-affaire al heeft laten zien dat de onvoldoende rijkscontrole ertoe geleid heeft, dat die discussie weer anders is komen te liggen.

Ook een volstrekt nieuw politiek feit is dat op een D66-bijeenkomst staatssecretaris Tommel, eindelijk wakker gekust als gevolg van alle kritiek vanuit het parlement, stelde dat hij zich ervoor wil inzetten, dat die 3,5% minimale huurstijging naar beneden gaat, gezien de lage inflatie van de afgelopen jaren. Dat is een prima inzet, hoewel het mij wel goed lijkt dat de staatssecretaris dit nog eens herhaalt in het parlement, zodat datgene wat in zaaltjes wordt gezegd, een beetje parallel loopt met wat in het parlement wordt gezegd. Mijn vraag is dan ook of hij hier nog eens zijn inzet uiteen wil zetten, hoe hij omgaat met de reacties van met name de corporaties die zeggen: wij willen dat wel, maar dan zal de rijksoverheid daar het geld bij moeten leggen. Je hebt dan ook te

maken met het punt van de rijke corporaties: dat probleem zul je eerst moeten oplossen, voordat je hier echt beleid op kunt maken. Ik heb nog steeds het gevoel dat de staatssecretaris op dit punt het licht nog niet heeft gezien.

Voorzitter! Misschien denkt u: wat heeft dit te maken met het wetsvoorstel? Ik denk dat het er veel mee te maken heeft, omdat de huursombenadering, waar het in dit wetsvoorstel om gaat, een cruciaal onderdeel is van de nieuwe ordening zoals deze in de nota Volkshuisvesting is neergelegd: meer ruimte en beleidsvrijheid voor corporaties om huren vast te stellen. Het was altijd het idee om dat te doen in goed overleg met de huurders. Dat raakt meteen een ander punt van kritiek van GroenLinks, dat wij ook in de stukken hebben neergelegd. Wij staan eigenlijk op het standpunt dat als de positie van de huurders niet goed is geregeld en als de bescheiden verbetering door de procesvereisten in deze Kamer door de VVD en het CDA wordt afgeschoten, er geen huurverhoging mag komen. Ook vandaag willen wij dat standpunt innemen: zonder een drastische verbetering van de positie van huurders  $\pm$  er ligt op dit moment een voorstel in de Tweede Kamer  $\pm$  zal onze partij geen enkele instemming meer geven aan huurverhogingen boven de inflatie. Immers, een huurverhoging boven de inflatie komt alleen maar tot stand als er een verbetering is in de kwaliteit. De huurders zullen daarmee moeten instemmen en hun positie moet minstens zo goed worden als die van de verhuurders. Dat is nog steeds niet goed geregeld. Uit een landelijk onderzoek van de woonbond blijkt dat bij de huurverhoging van vorig jaar in 60% van de gevallen geen goed overleg is geweest over de huurverhoging.

In reactie op onze vragen zegt de regering in de memorie van antwoord dat er geen rechtstreekse koppeling is tussen de wettelijke procesvereisten, de positie van de huurders en dit wetsvoorstel. Maar in de huursombenadering ging het natuurlijk over onderhandelingen tussen huurder en verhuurder waarin de huren konden worden vastgesteld in de lokale verhoudingen. Misschien is er voor de regering geen rechtstreekse koppeling tussen het wetsvoorstel en de positie van huurders, maar voor ons is die

## Pitstra

koppeling er wel. Zolang de inspraak over zeggenschap niet goed is geregeld, mag er geen huurverhoging komen boven de inflatie.

Natuurlijk zit er in dit voorstel ook een positief punt. De verplichte huurverhoging na renovatie verdwijnt. Daar kan over onderhandeld worden. Maar het negatieve punt is dat er toch forse huurverhogingen aan vastzitten, vooral door de afbraak van het subsidiepercentage. Het gaat daarbij weliswaar om een beperkte groep woningen, maar desalniettemin...

Ik wil nog een reactie geven op de inbreng van de VVD die zich heel erg druk maakt over de positie van de huurders van deze dure woningen. Het gaat dan dikwijls om huizen met een huur van | 1000 tot | 1200.

De heer **De Beer** (VVD): Nee, dat geldt niet voor deze 75.000 à 100.000 woningen waarover wij het hier hebben. Het zijn zeer zeker beleggerswoningen, maar het zijn woningen die gebouwd zijn onder de vigeur van de dynamische kostprijs-huurberekening met subsidies. Destijds waren daar beperkende bepalingen aan verbonden. Wij praten hier over woningen die tegen de grens van de IHS aan liggen. Van de beleggerswoningen vormt dit het goedkoopste bestand. Daarom wonen hier mensen in met waarschijnlijk niet heel hoge inkomens, want dat zijn mensen met dezelfde soort inkomens als die in woningwetwoningen wonen van dezelfde huurprijs.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Ze vallen in ieder geval onder het regime van de IHS als ze daarvoor in aanmerking komen gezien hun inkomen. Dat geeft toch al een dempend effect. Hoe je het ook wendt of keert, het gaat toch om de duurere huursector. Vaak durven de beleggers die huren niet meer te verhogen omdat de koopsector zo'n gigantische concurrent wordt en er leegstand dreigt. Dat komt door die fantastische subsidies aan de koopsector. Ik weet niet of dat per definitie een op een doorwerkt, maar desalniettemin juich ik het toe dat u zich zorgen maakt over de positie van huurders. In het verleden heeft u ook enige kansen gehad om er iets aan te doen.

Ik wil nog wel iets weten van de staatssecretaris over de bedragen. De heer De Beer heeft het over een

bedrag van enkele miljoenen, mevrouw Ter Veld schermt met enkele miljarden. Hoe zit dat nu precies? Als het enkele miljarden wordt, dan vraag ik mij af of het financieren van de betaalbaarheid in deze sector prioriteit moet krijgen maar als het gaat om enkele miljoenen dan is het verhaal wat makkelijker. Misschien kan de staatssecretaris daar duidelijkheid over scheppen.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik dank de geachte afgevaardigden voor de aandacht die zij aan dit wetsvoorstel hebben besteed. Het belangrijkste materiële effect van het wetsvoorstel is, dat bij ingrijpende woningverbetering de verplichte vaststelling van de huur door de minister en de verhoging daarvan met 5,5% in de vijf daarop volgende jaren, achterwege blijven. Dat zal er in de praktijk toe leiden, dat bij ingrijpende woningverbetering de huurstijging in het algemeen lager zal zijn dan 5,5% en dat vijfmaal achter elkaar. Huurders die in deze sector wonen, zullen er bij ingrijpende woningverbetering door dit voorstel aanzienlijk op vooruitgaan. Verder verandert er materieel gezien niets.

Voorzitter! Ik zou wat uitvoeriger willen ingaan op het punt van de subsidieafbraak van 5,5%, ook gezien de effecten. In de eerste plaats verandert het percentage van 5,5 niet door dit wetsvoorstel. Het is 5,5%. Wij scheppen in dit wetsvoorstel een andere juridische basis om het op 5,5% te houden. Materieel gezien verandert er helemaal niets. Niemand gaat er door dit wetsvoorstel op achteruit.

In de tweede plaats heeft het wetsvoorstel een beperkte betekenis voor de huurontwikkeling. Wij spreken over een deel van de woningen van beleggers. Het gaat dus niet om de sociale sector. Het gaat om ongeveer 20% van de beleggerswoningen. Het is inderdaad een zeer beperkt en relatief duur deel van de woningen. Deze woningen zitten aan de bovenkant van het segment dat nog net voor huursubsidie in aanmerking komt. Op dit moment loopt dit segment tot net boven de | 1000. Wij spreken dus over die categorie woningen.

Hoe wordt daarvan in feite de huur bepaald? De belangrijkste

parameter daarvoor is op dit moment de huurmarkt. Nu de woningtekorten in Nederland in toenemende mate worden ingelopen en er in delen van het land zelfs sprake is van een evenwicht op de woningmarkt, is het in toenemende mate moeilijk hoge huurverhogingen te vragen in dit segment. Er treedt ook een bepaalde leegstand op. Dat betekent dat de verhuurder ± of dat nu een commerciële verhuurder of een corporatie is ± in dit segment in toenemende mate door de markt gedwongen wordt de huren te matigen. Dat zien wij dan ook. De heer De Beer constateerde reeds dat de huurverhoging in deze sector vorig jaar 4,9% bedroeg. Ik verwacht dat dit percentage dit jaar lager zal zijn. De marktomstandigheden zijn daarvan de meest belangrijke oorzaak.

Ik vind die 4,9% nog steeds heel hoog, voorzitter, en wel om de volgende reden. Als wij kijken naar de relatie tussen de huur en de inflatie en naar de ontwikkelingen in de sociale sector, zijn de afgelopen jaren de huurstijgingen sterk naar beneden bijgesteld. Dat is op zichzelf buitengewoon prettig.

Wanneer wij deze 4,9% vergelijken met een inflatieniveau van 2%, is de reële huur nog steeds behoorlijk hoog. Daarin zit nog veel ruimte. Daarvan ben ik overtuigd. Dat percentage kan nog aanzienlijk naar beneden. Dat moet ook aanzienlijk naar beneden. In dit verband zeg ik tegen de heer Pitstra, dat in de sociale sector, waarin wij dit jaar op 1 juli iets onder de 4% zullen uitkomen, de daling zich verder kan voortzetten, gezien de financiële situatie van de sociale sector. Daarvoor zal het een en ander moeten gebeuren in de formele regelingen. Op dit moment spreek ik daarover met de corporaties.

Als ik kijk naar de financiële gevolgen voor de verhuurder van het subsidieafbraakpercentage van 5,5, moet in aanmerking worden genomen dat ook die de huursombenadering kan toepassen. Hij hoeft dus om die redenen niet de hele afbraak van de subsidie van 5,5% om te slaan. Integendeel, het gaat maar om 20% van zijn woningbestand. Hij zal het, zeker gezien de marktsituatie, "verdunnen" met de andere 80%. Er is dus geen directe relatie tussen het subsidieafbraakpercentage van 5,5 of 5 en de gevraagde huurstijging. De huurstijging zal in eerste instantie

## Tommel

heel strikt door de markt worden bepaald. Gevraagd is of het effect van het subsidieafbraakpercentage van 5,5 voor de landelijke huurontwikkeling meetbaar is. Het antwoord op die vraag is: nee, het gaat om een heel beperkt aantal woningen. Het is niet meetbaar. Desondanks vind ik dit een punt van aandacht.

De heer De Beer maakte een interessante opmerking: hadden wij de bruteringsoperatie ook voor deze sector maar doorgevoerd, dan hadden wij het probleem niet meer gehad. Ook mevrouw Ter Veld maakte een opmerking in deze richting. Ik onderschrijf dat. De oplossing is dan ook dat wij ook in deze sector een aanbod aan de verhuurders doen om tot een bruteringsoperatie over te gaan. Dat is voor beide partijen voordelig. Beide partijen weten waaraan zij financieel toe zijn. Het is een ongelukkige situatie dat er nog een subsidieverplichting is voor een periode van ongeveer 40 jaar. Dat geeft een zekere afhankelijkheid, die op allerlei momenten ongelukkig uitwerkt. Kijk naar dit moment: het staat nu opnieuw ter discussie. Inzet van het kabinet is dus om ook voor deze categorie woningen te komen tot een bruteringsoperatie. Een van de onderdelen van het totaal van het pakket dat wij aan te bieden hebben aan de verhuurders, zal zijn: het subsidieafbraakpercentage. Daarom is dit ook het meest ongelukkige moment om daarover te praten. Ik moet een pakket formuleren dat ik uiteindelijk wil aanbieden. Ik wil dan ook op dit moment geen concessies doen. Dat lijkt mij qua onderhandelingsstrategie niet echt verstandig. Ik wil de situatie laten zoals zij was. Nogmaals, deze huurders lopen niet structureel uit de pas met andere huurders, gezien de mogelijkheid om de huursombenadering toe te passen. Ik ben overigens bereid om jaarlijks in de huurbrief hieraan specifiek aandacht te besteden, uiteraard voor zover dat nog van toepassing is. Want als wij tot bruteringsoperatie overgaan, zal deze categorie in het geheel verdwijnen. Maar ik zal hierover elk jaar rapporteren. En als blijkt dat er een onredelijke situatie ontstaat, zal dat consequenties moeten hebben. Maar op dit moment ben ik daar nog lang niet van overtuigd. Die rapportage zeg ik niettemin gaarne toe.

De heer De Beer heeft aangegeven dat het maar een beperkt budgettaire

effect heeft. Welnu, dat moet ik bestrijden. Ik heb aan de hand van de meest actuele parameters laten uitrekenen wat het kost: 0,5% of een heel procent lagere subsidieafbraak. In de eerste jaren gaat het inderdaad om zeer beperkte bedragen. Maar in de jaren daarna, tot de 40 jaar waarover wij spreken, lopen de bedragen zeer aanzienlijk op. Bij 0,5% lagere subsidieafbraak, dus van 5,5% naar 5%, gaat het om een bedrag van 3 mld. Bij een heel procent lagere subsidieafbraak gaat het om 8 mld. Nogmaals, dat is berekend over 40 jaar. Dat zijn geen bedragen die ik als "onbelangrijk" zou willen betitelen. Wij praten dan ook over een besluit met een camel-nose. Inderdaad, in de eerste paar jaar gaat het om zeer bescheiden bedragen. Maar in de latere jaren gaat het royaal de bedragen van de eerste paar jaren te boven.

De heer **De Beer** (VVD): Ik kan het bedrag dat u noemt in het kader van 0,5% niet helemaal plaatsen tegenover het bedrag van 1.374.000.000, zoals genoemd in de stukken. Op die manier kun je natuurlijk ieder bedrag dat op jaarbasis niet zo hoog is, tot enorme proporties opblazen. Je moet het gewoon met 40 vermenigvuldigen. Bovendien gaat u van de volstrekt irrationele veronderstelling uit dat u 40 jaar lang huurverhogingen van 5,5% zult toepassen. De inflatie ligt echter in de orde van grootte van 2%. Het is natuurlijk een volstrekt irrationeel uitgangspunt als men daar het budgettaire effect aan af wil meten. Let wel: bij gelijkblijvende prijzen, want het inflatieverlies en alle andere getallen zijn niet eens verrekend!

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik moet bestrijden wat de heer De Beer op dit punt zegt. Ik praat niet over huurverhogingen van 5,5%. Ik praat over een subsidieafbraakpercentage van 5,5. De heer De Beer heeft zelf al geconstateerd, dat er niet een directie relatie met de huurverhoging is. Daarop wijs ik in de eerste plaats.

In de tweede plaats: ik weet niet of die inflatie elk jaar 2% blijft. De eerste indicatie voor de inflatie in de komende jaren lijkt aan te geven dat die iets hoger ligt. Ik kan dus geen enkele zinnige uitspraak doen over de inflatie over 40 jaar.

In de derde plaats wijs ik op het volgende. De heer De Beer zegt: u

kunt de kwestie wel wegredeneren; het gaat de eerste jaren tenslotte maar op een paar miljoen gulden. Daarop kan ik zeggen: de heer De Beer redeneert de kwestie weg. Als ik in dit jaar, anno 1996, een verplichting aanga die 40 jaar doorwerkt, vind ik het logisch dat ik de financiële gevolgen daarvan ook met getallen de Kamer laat weten en dat ik bijvoorbeeld zeg: voor 0,5% is het 3 mld. en voor een heel procent is het 8 mld. Als ik nu een verplichting aanga, is dat een echte verplichting en moet ik rekening houden met deze omvang aan financiën. Aangezien er naar mijn mening geen sprake is van een serieus huurhoogteprobleem en het in dezen gaat om een budgettaire effect van ongeveer 8 mld. voor een heel procent, moet ik op dit moment iets terughoudend zijn met het doen van een harde toezegging om het percentage aan te passen. Ik kies voor de lijn om zo snel mogelijk te komen met een pakket over de bruteringsoperatie dat ik ook de verhuurders in deze sector kan voorleggen. Inmiddels heb ik begrepen dat beide partijen er gelukkig mee zouden zijn als ons dat zou lukken. Daarmee zouden wij kunnen proberen de kwestie op te lossen. Volgend jaar, bij de eerstvolgende huurbrief, rapporteer ik de Kamer dan over de huurontwikkeling, ook specifiek die voor deze sector. Ik zie namelijk nog niet dat wij volgend jaar alles al hebben opgelost. Eenieder kan volgend jaar dan zijn conclusies trekken. Ik zal dat uiteraard ook doen, voorzitter.

□

De heer **Werner** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor de beantwoording. Hij is niet op al mijn vragen ingegaan, maar toch wil ik nu niet doorvragen. Ik wil slecht reageren op de conclusies die uit de beantwoording volgen.

Het is prettig te constateren, dat de liberalisering van de huren en de bruteringsoperatie de partijen kennelijk dwingt tot marktwerking te komen. Daarmee komt de verwachting die aan de bruteringsoperatie ten grondslag ligt, in de praktijk uit. Die leidt dus tot een meer matige huurontwikkeling. Op zichzelf is dat winst. Dit was ook niet het element dat wij in het wetsontwerp bestrededen. Wij zien het ook als een afsluiting van een proces en wij

## Werner

hebben er verder geen problemen mee.

Mij blijft echter een beetje hinderen, dat ik geen antwoord kan krijgen op een vraag die mij heel simpel leek. Ik doel nu op de vraag: als een kortingspercentage van 5,5 wettelijk wordt vastgelegd en de verhuurders zouden die korting helemaal verhalen op de woningen waarop de subsidie zit, wat is daarvan dan de doorwerking in de huren? In mijn ogen is het een simpele vraag en zouden wij naar het antwoord niet lang hoeven te zoeken. Ik dacht dan ook dat ik in de eerste termijn een heel eenvoudige vraag stelde, maar ik kreeg te horen: de verhuurders kunnen alles uitsmeren over het totale woningbezit. En: ach, het kleine beetje maakt op het totaal toch niets uit. Het ging mij om het effect in het slechtste scenario voor de huurders te onderkennen en om het effect op de huren te weten. Ik maak mij over de verhuurders ook niet zoveel zorgen, maar ik wilde weten, wat in het slechtste scenario het effect is op de huurontwikkeling. Misschien kan dit punt in tweede termijn verhelderd worden. Als wij dit weten, kunnen wij beter beoordelen, hoe wij deze zaak moeten zien.

Ik ben blij met de toezegging van de staatssecretaris om in de huurbrief specifiek aandacht te besteden aan deze categorie woningen en de huurontwikkeling daarvoor. Hij liet zich daarbij niet zo duidelijk uit. Dat begrijp ik ook wel. Hij zei, dat als dit onredelijk zou zijn er nog wel over gepraat moet kunnen worden om eventueel nog iets te gaan doen. Hij kan dat natuurlijk niet op voorhand beloven. Dat begrijp ik ook. Ik hoor echter een ondertoon van bereidheid om hieraan aandacht te besteden.

Hiermee zijn voor ons de meest heikele punten eruit. In eerste termijn heb ik al laten doorschemeren dat wij begrip hebben voor de aanpak om het wettelijk vast te leggen. Er zijn op dit moment geen andere mogelijkheden.

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Twee intenties van de staatssecretaris zijn ons vandaag duidelijk geworden. De eerste is dat hij in ieder geval aandacht heeft voor het probleem waarvoor wij aandacht hebben gevraagd. Hij is bereid om,

wanneer mocht blijken dat de zaak voor de betrokken huurders erg onredelijke proporties dreigt aan te nemen, tijdig tot bijstelling over te gaan.

De tweede intentie ligt besloten in de aankondiging van de staatssecretaris dat hij opnieuw met de verhuurders in de slag zal gaan om te zien of alsnog tot een bruteringsakkoord kan worden gekomen. Wij wensen hem daarbij veel succes. Hij heeft daarbij natuurlijk het grote probleem dat hij, anders dan bij de sociale verhuurders, geen wisselgeld heeft in de vorm van rijksleningen die tegen de af te betalen subsidies kunnen worden weggestreept. Als hij erin slaagt om een bruteringsakkoord te bereiken, zal het gaan om bedragen in de orde van grootte van honderden miljoenen per jaar. Als je dat met 40 vermenigvuldigt, kom je tot gigantische bedragen. Het voorstel dat ik vandaag op tafel heb gelegd en dat in werking moet treden als het bruteringsakkoord niet lukt, is daarbij vergeleken peanuts. Dat wilde ik toch wel even kwijt.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter! Ik denk dat het heel belangrijk is om de staatssecretaris in een sterke uitgangspositie te brengen bij de onderhandelingen met de particuliere beleggers, juist omdat hij geen wisselgeld heeft, althans niet in die mate als bij de sociale verhuurders. Dat is een reden te meer om het subsidieafbraakpercentage te laten zoals het is.

De staatssecretaris heeft duidelijk gezegd dat de huurders in deze sector kiezen met de voeten. Het gaat om mensen met een keuze in huurprijs en marktaanbod. Als een verhuurder zo stom is om de volledige lasten op deze DKP-huizen door te berekenen, zou de huurstijging zoveel sneller gaan dan bij gelijksoortige woningen zonder DKP-financiering, dat mensen om zich heen kijkend, als zij al niet zouden besluiten om dan maar te kopen, zullen verhuizen naar een huis zonder het systeem. De markt speelt een sterke rol bij de verhuurbaarheid van huizen in dit segment. Ik geloof niet dat er enige noodzaak is om lasten op de schouders van de volgende generaties te leggen, omdat wij nu verhuurders in staat willen stellen om zonder dat het hun een cent kost, huren te verlagen. Dan

zouden wij een verkeerde keuze maken. De heer De Beer betreurt het dat indertijd een keuze is gemaakt voor het systeem van de dynamische-kostprijshuur en de klimrenteleningen. Door te pleiten voor zijn systeem, schuift hij in feite wederom een rekening door naar volgende generaties, die vanuit het omslagstelsel van de sociale zekerheid al zoveel rekeningen doorgeschoven krijgen. Ik wens de staatssecretaris succes bij zijn poging om ook hier een bruteringsoperatie uit te werken.

De heer **De Beer** (VVD): Dit doet geen recht aan het standpunt dat ik in eerste instantie duidelijk heb verwoord. Ik heb gezegd dat het ons een lief ding waard is als een bruteringsakkoord met de beleggers kan worden gesloten. Dan zouden wij deze hele kwestie al hebben opgelost. Dat heb ik vooropgesteld. Als het niet lukt, dan is mijn voorstel "next best".

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Als goed onderhandelaar is het uitermate onverstandig om je terugvalpositie aan je tegenstander prijs te geven. Wat dat betreft ben ik blij dat de staatssecretaris onderhandelt en niet de heer De Beer.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! De staatssecretaris heeft gelijk als hij zegt dat de kern van het wetsvoorstel is dat de 5,5% verplichte huurverhoging na woningverbetering eraf wordt gehaald en dat daarvoor het huursomsysteem in de plaats komt. Volgens ons komt dat huursomsysteem pas goed tot zijn recht als de huurders een goede onderhandelingspositie krijgen, als de huurders zeggenschap krijgen. Ons politieke signaal vandaag is: geen goede zeggenschap huurders, geen huurverhoging boven de inflatie. Dan zullen wij het wetsvoorstel, ondanks het feit dat dit een goed punt is, niet steunen.

Ik kom dan op de opmerkingen van de heer De Beer over de 5,5%. De staatssecretaris is met de sector in onderhandeling om te komen tot de bruteringsakkoord en daarvan vormt de 5,5% een onderdeel. Op dat ene onderdeel wil hij geen toezeggingen doen, want dat zou de gehele onderhandelingen belasten. Ik vind

## Pitstra

dat op zich een vrij redelijke argumentatie, hoewel ik er nog een hard hoofd in heb of het hem wel lukt om met deze sector tot een akkoord te komen. Ook bij de woningbouwverenigingen was er een kleine groep met veel DKP-woningen die nog steeds bezwaren heeft. Het is dus maar de vraag of het lukt. Ik vond de redenering van de staatssecretaris op zich wel redelijk.

De bedragen duizelen mij toch een beetje. In de nadere memorie van antwoord stond een bedrag van dik 1,3 mld. tot 2037 genoemd. Nu is dat al meer dan verdubbeld naar 3 mld., zo meldt de staatssecretaris vandaag. Dat is toch een beetje slordig cijferwerk. Er is ons immers een behoorlijk verschil gepresenteerd. Hoe het ook zij, bij 3 mld. gaat het toch om zo'n 80 mln. per jaar. Dat is een behoorlijk bedrag. Het is natuurlijk toch de vraag of in de hele sector van de volkshuisvesting dat de prioriteit moet zijn in de kwestie van de betaalbaarheid. Als ik het geheel overzie, dan vind ik dat wij in eerste instantie niet bij dit segment van de woningmarkt de prioriteit moeten leggen. Ik vind het prima dat hierover in de Huurbrief wordt gerapporteerd, maar de heer De Beer zal op dit punt niet zonder meer de steun van GroenLinks krijgen.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het spijt mij dat ik de vraag van de heer Werner in eerste termijn niet helemaal goed heb beantwoord. Als het helemaal wordt doorberekend, betekent dit in onze systematiek een huurverhoging van 5,5%. Dat gebeurt in feite niet, omdat dit qua marktwerking niet goed denkbaar is. Ik verwacht overigens, net als de heer De Beer, dat het komend jaar de 4,9% naar beneden zal worden bijgesteld. Ik zie ook in deze sector een voortgaande daling optreden. De heer Werner constateerde bij mij een ondertoon van bereidheid om aan het probleem aandacht te besteden. Ik wil die ondertoon wel tot de boventoon verheffen, want er is inderdaad bereidheid om aan dit probleem aandacht te besteden en ook om daarover jaarlijks te rapporteren.

Ik ben blij met de opmerking van mevrouw Ter Veld dat het voor mij, staande aan het begin van het onderhandelingsproces, van belang

is om in dat proces een redelijk stevige positie te kunnen innemen. Ik heb de eerste gesprekken met de ROZ gevoerd. Er is bij beide zijden de bereidheid om dat traject in te gaan. Maar het is wel heel ongelukkig als je dat traject moet ingaan met een wat gemankeerde uitgangspositie. Dat komt het resultaat meestal niet zo vreselijk veel ten goede. Als je nu al zou overgaan tot een verlaging van de 5,5%, zou je de rekening doorschuiven naar komende generaties. Je moet dan inderdaad rekening houden met een veel langere periode van betalen en dus ook met een groot bedrag. Het mag misschien op het totaalbedrag van de bruterings maar een onderdeel zijn, maar het komt er wel bovenop. In die zin is het geen onbelangrijk bedrag.

Tegen de heer Pitstra zeg ik, met het oog op de helderheid, nog het volgende. Ik verwacht voor 1 juli een gezamenlijk voorstel van huurders en verhuurders voor verbetering van de positie van de huurders. Op dit moment spreken de Woonbond, de koepels van woningcorporaties en de ROZ daar met elkaar over, om gezamenlijk tot één voorstel te komen. Het is mijn voornemen om, na beoordeling van dat gezamenlijke voorstel, dit zo snel mogelijk door te sturen naar het kabinet, omdat ik ook van mening ben dat aan de positie van de huurders nog wel het één en ander kan worden verbeterd. Zeker als men het gezamenlijk eens wordt, is er alle reden om dat met grote spoed door te sluiten, uiteraard na een beoordeling van het eindresultaat.

Dit wetsvoorstel op zichzelf geeft geen huurverhoging aan; het slaat niet op de huurverhoging op zichzelf. Integendeel, dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat de huurverhoging die tot nu toe verplicht werd voorgeschreven  $\pm$  de 5,5%  $\pm$  nu wordt verlaten. Dit wetsvoorstel heeft op zichzelf dus alleen maar een matigende invloed op de huurontwikkeling in de komende jaren. Er is zeker geen sprake van dat door dit wetsvoorstel de huurverhoging hoger zou worden, of zelfs maar op hetzelfde peil zou blijven. Er is wel degelijk een categorie huurders, degenen met een ingrijpend verbeterde woning, die er met dit wetsvoorstel op vooruit zal gaan.

Er is gevraagd of de bruterings lukt. Voorzitter! Dat zal moeten blijken; de

goede wil van beide kanten is aanwezig.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: De aanwezige leden van de fractie van GroenLinks wordt conform artikel 121 van het Reglement van orde aantekening verleend, dat zij geacht willen worden zich niet met het wetsvoorstel te hebben kunnen verenigen.

Sluiting 15.18 uur

## Besluiten en ingekomen stukken

### Lijst van besluiten:

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om:

a. de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden op:

18 juni 1996

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (24507);

Wijziging van de Wet individuele huursubsidie (24595);

25 juni 1996

Goedkeuring van het op 25 januari 1988 te Straatsburg tot stand gekomen Verdrag inzake wederzijdse administratieve bijstand in belastingzaken (24452, R1551);

Wijziging van de Wet op de internationale bijstandsverlening bij de heffing van belastingen in verband met de binding van het Koninkrijk aan het Verdrag inzake wederzijdse administratieve bijstand in belastingzaken (24453);

Goedkeuring van de op 27 november 1992 te Londen tot stand gekomen protocollen tot wijziging van respectievelijk het Internationaal Verdrag inzake de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door verontreiniging door olie, 1969, en het Internationaal Verdrag betreffende de instelling van een Internationaal Fonds voor vergoeding van schade door verontreiniging door olie, 1971 (24472, R1554);

Wijziging van de Wet schadefonds olietankschepen (24474);