

24 507

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

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING¹

Vastgesteld 10 mei 1996

Het voorbereidend onderzoek gaf de commissie aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de **VVD**-fractie realiseerden zich dat het hier gaat om de wettelijke afronding van de inmiddels reeds ingevoerde huursombenadering. Zij konden het billijken dat terwille van de eenvoud voor het bestand van particuliere huurwoningen, waarop immers de bruteringsoperatie niet van toepassing is geweest, een vast percentage voor de afbraak van de subsidie wordt vastgelegd. Zij hadden zich echter verbaasd over de hoogte van dat percentage, te weten 5,5%. De feitelijke huurstijging van beleggerswoningen bedroeg in 1995 gemiddeld 4,9% en de verwachting is gerechtvaardigd dat eerder van een dalende dan van een stijgende tendens sprake zal zijn. Wordt onder deze omstandigheden met een afbraakpercentage van 5,5% geen geweld gedaan aan het principe van het Dynamische Kostprijs-systeem, waarbij immers de subsidie het verschil overbruggt tussen vooronderstelde en werkelijke huurontwikkeling? Hoe valt dit te rijmen met de verwachtingen, die bij de beleggers zijn gewekt?

Zal dit bovendien niet een verdergaande daling van de huurverhogingen van beleggerswoningen frustreren?

In antwoord op een vraag van de CDA-fractie is in de nota naar aanleiding van het verslag (op blz. 4) aangegeven wat de budgettaire consequentie zou zijn van een afbraakpercentage van 5 i.p.v. 5,5%. Moet niet worden gevreesd dat de huurders van particuliere woningen als gevolg van het wetsvoorstel nu een gelag moeten gaan betalen, dat in dezelfde orde van grootte ligt?

In het voorlopig verslag hadden de leden van de PvdA-fractie te kennen gegeven het essentieel te achten, dat het wetsvoorstel op de procesvereisten tot wet zou zijn verheven vóórdat het onderhavige wetsvoorstel in werking zou treden. De regering heeft daarop te kennen gegeven er prijs op te stellen dat het onderhavige wetsvoorstel vóór 1 juli 1996 rechtskracht zou hebben; daarbij veronderstellende, dat de aanvaarding van het wetsvoorstel op de procesvereisten geen problemen zou opleveren. Blijft de regering, nu de Eerste Kamer het wetsvoorstel op de

¹ Samenstelling:

Baarda (CDA), Pit (PvdA), Veling (GPV), Pitstra (GroenLinks), Luimstra-Albeda (CDA), Werner (CDA), De Beer (VVD), Batenburg (AOV), Hendriks, Bierman, Wiegel (VVD), Van Heukelum (VVD), Ter Veld (PvdA), De Wit (SP) en Hessing (D66) (voorzitter).

procesvereisten heeft verworpen en dus deze eis van de PvdA niet kan worden gehonoreerd, op haar standpunt staan?

De leden van de fractie van **GroenLinks** constateerden dat de voorgestelde wijzigingen van de Huurprijzenwet woonruimte een uitvloeisel vormen van de systematiek zoals neergelegd in de Nota Volkshuisvesting. Zoals bekend heeft GroenLinks fundamentele bezwaren tegen deze ordening.

Hoewel op één punt dit wetsvoorstel niet negatief uitpakt (niet langer een wettelijke verplichting van 5 jaar huurverhoging na renovatie) gaat de rest van dit voorstel uit van een subsidieafbraakpercentage (en daarmee samenhangend een huurverhogingspercentage) van 5,5%. De leden van de fractie van GroenLinks hadden gezien de grote en drukkende woonlastenproblematiek fundamentele bezwaren tegen dit soort percentages huurverhoging.

Dit bezwaar wordt des te klemmender nu de Eerste Kamer het wetsvoorstel procesvereisen heeft verworpen terwijl bij de aanvaarding van deze wet door de Tweede Kamer er nog van uitgegaan werd, dat deze (bescheiden) verbetering van de positie van huurders gerealiseerd zou worden. Maar dit contragewicht ontbreekt nu bij bijv. onderhandelingen over de huursombenadering.

Deelt de staatssecretaris de opvatting, dat de beleidsvrijheid van de verhuurders inzake de huurvaststelling wel vergroot kan worden, zonder zo'n contragewicht(je)?

Moet dit wetsvoorstel niet worden heroverwogen onder het motto «Geen verbeterde positie van huurders, geen verruiming van de vrijheid tot huurverhoging»?

Het lid van de **SP**-fractie had kennis genomen van de onderscheidene wijzigingsvoorstellen.

Hij stelde vast dat ze voortvloeien uit de sinds begin negentiger jaren in gang gezette ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied, zoals daar zijn de bruteringsoperatie, de verzelfstandiging van de huursector en de zogenoemde flexibilisering van het huurprijsbeleid.

Het lid van de SP-fractie wenste aan te tekenen dat hij geen voorstander is van dit beleid. De gevolgen van dit beleid zijn immers op dit moment maar al te goed waar te nemen in de maatschappij: tot onaanvaardbare hoogte stijgende huren (en dus grote problemen voor de huurders), en woningcorporaties die commercieel moeten gaan opereren (en in financiële problemen geraken).

Het lid van de SP-fractie beperkte zich vervolgens tot de afschaffing van de ministeriële aanvangshuurprijsvaststelling en de daarop volgende verplichte huurverhogingen bij renovatie met geldelijke steun van de rijksoverheid.

Conform de «moderne» opvatting past vaststelling van de huurprijs door de minister niet meer. Partijen, aldus de memorie van toelichting, moeten dit zelf doen.

Vooreerst vooronderstelt dit een gelijkheid van partijen die er niet is. De vraag rijst of de huurder daadwerkelijk in staat is de juistheid van een voorgestelde huurverhoging na renovatie te beoordelen. Anders gezegd: zal het geen eenrichtingsverkeer worden?

De verhuurder bepaalt de prijs en de huurder moet hem maar aanvaarden?

Vaststelling door de minister impliceerde voorts toch een zekere mate van objectiviteit, hield dus een zekere waarborg voor de huurder in. Graag vernam hij het oordeel van de staatsecretaris op dit punt.

Afschaffing van de verplichte huurverhogingen na renovatie heeft het voordeel dat de huurder er bezwaar tegen kan maken. Anderzijds bestaat

het risico dat de huren nog sterker zullen stijgen nu de verhoging onderdeel wordt van de «onderhandelingen» tussen verhuurder en huurder, en de verhoging dus hoger kan uitvallen dan bij een verplichte verhoging het geval was geweest.

Het lid van de SP-fractie zag niet meteen de noodzaak van de onderhavige wijzigingen. Het volkshuisvestingsbeleid is volop in beweging. Voor het geval de overheidsbemoediging op enig moment weer gaat toenemen – zie de discussies op dit punt in de Tweede Kamer – kunnen de onderhavige bepalingen node gemist worden. Vandaar de vraag of niet beter – tijdelijk – de betreffende bepalingen buiten werking kunnen worden gesteld in plaats van ze meteen af te schaffen, in afwachting van komende ontwikkelingen.

Het lid van de fractie van het **AOV** deelde mee dat het hem ook nu weer had verontrust dat de regering met enthousiasme de trendmatige lijn volgt van het privatiseren en verzelfstandigen van organisaties en instellingen. Ter toelichting citeerde dit lid de memorie van toelichting (24 507) nr. 3 par. 3: «Ook in het kader van de verzelfstandiging van de huursector en de daarbij behorende flexibilisering van het huurprijsbeleid is het wenselijk dat de minister de aanvangshuurprijs en de daaropvolgende huurverhogingen niet langer vaststelt, maar dat partijen dit overeenkomen en dat (zo nodig een toetsing bij de huurcommissie mogelijk is)».

Naar de mening van dit lid dient een regering verantwoordelijk te blijven voor de regels die zij in het belang van de samenleving maakt.

Het zou op zijn minst wenselijk zijn als de minister iets achter de hand houdt om zo nodig corrigerend te kunnen optreden, zoals minister Borst onlangs nog deed met de Geneesmiddelenprijzenwet.

De commissie wenste tot slot van dit voorlopig verslag graag de vraag te stellen welke relatie er naar het oordeel van de staatssecretaris bestaat tussen het onderhavige wetsvoorstel en het onlangs behandelde wetsvoorstel inzake de procesvereisten (**24 465**).

In welk opzicht is deze relatie gewijzigd nu de Eerste Kamer dit laatste wetsvoorstel onlangs verwierp?

De voorzitter van de commissie,
Hessing

De griffier van de commissie,
Nieuwenhuizen