

24 507

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

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 29 mei 1996

Naar aanleiding van de door de leden van de commissie in het voorlopig verslag gemaakte opmerkingen en de daarin gestelde vragen merken de ondergetekenden het volgende op.

Aan het slot van het voorlopig verslag stelde de commissie de vraag welke relatie er naar het oordeel van de eerste ondergetekende bestaat tussen het onderhavige wetsvoorstel en het onlangs behandelde wetsvoorstel inzake de procesvereisten. Nu de Eerste Kamer dit laatste wetsvoorstel onlangs verwierp, vroeg de commissie tevens in welk opzicht deze relatie is gewijzigd.

De ondergetekenden hebben er voor gekozen deze vragen van de commissie te beantwoorden alvorens in te gaan op de andere vragen van de leden van enkele fracties met betrekking tot de gevolgen van het door de Eerste Kamer verwerpen van het wetsvoorstel inzake de procesvereisten, voor zover deze vragen dan nog niet zijn beantwoord. De ondergetekenden merken naar aanleiding van bovengenoemde vragen het volgende op.

De ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende heeft reeds in de brief van 27 april 1992 aan de Tweede Kamer (kamerstukken II 1991/92, 22 592, nr. 1) mede aan de thans aan de orde zijnde wijzigingen in verband met de zogenaamde huursombenadering, voortvloeiende uit de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, nader invulling gegeven. De in verband met de huursombenadering benodigde wijzigingen op het gebied van de regelgeving staan in die brief vermeld. Daartoe is ook onder andere reeds per 1 juli 1993 het Besluit huurprijzen woonruimte aangepast (Stb. 1993, 221). Invoering van het thans aan de orde zijnde laatste traject van de huursombenadering was al op een veel eerder tijdstip voorzien. Van een rechtstreekse koppeling aan de regeling inzake de procesvereisten, in die zin dat het onderhavige wetsvoorstel afhankelijk is van de invoering van de procesvereisten, is nooit sprake geweest. Het gaat om de uitvoering van twee verschillende beleidsvoornemens. Het traject om te komen tot de zogenaamde huursombenadering is derhalve ingezet zonder dat die koers afhankelijk is gemaakt van het voornemen om te komen tot de regeling inzake de procesvereisten.

Daarnaast is ook van belang dat van de drie miljoen huurwoningen in Nederland er jaarlijks slechts circa 20 000 te maken krijgen met een nu nog verplichte huurverhoging na ingrijpende woningverbetering. Die huurverhoging is nu nog vastgesteld op 5½%, maar kan onder de huursombenadering variëren van 0 tot 6½%. De kans dat na het van kracht worden van de onderhavige wet er een lagere huurverhoging dan thans zal worden aangezegd is gelet op de gemiddelde huurontwikkeling veel groter dan dat een hogere huurverhoging wordt aangezegd. Uiteraard is door het niet doorgaan van de verplichte regeling voor procesvereisten de kans op een iets groter uitvallende huurverhoging dan met een verplicht geldende regeling inzake de procesvereisten binnen die kleine categorie waarover het wetsvoorstel gaat, theoretisch iets toegenomen. De ondergetekenden verwachten daarvan in de praktijk echter nauwelijks gevolgen, aangezien juist bij deze categorie een noodzakelijke huurverhoging goed onderbouwd kan worden. In dat verband wijzen zij ook naar het antwoord op de hierna behandelde eerste vraag van het lid van de SP-fractie.

Verder kan gewezen worden op de breed binnen de sector gedragen oproep om bij huurverhogingen overeenkomstig de procesvereisten te handelen.

In antwoord ook op vragen van de leden van de VVD-fractie delen de ondergetekenden mede dat de regering op het standpunt blijft staan dat het onderhavige wetsvoorstel per 1 juli 1996 rechtskracht zal dienen te hebben. Bij het uitbrengen van de nota naar aanleiding van het verslag werd er inderdaad nog van uitgegaan dat het wetsvoorstel inzake de procesvereisten rechtskracht zou hebben vóór het onderhavige wetsvoorstel. In diezelfde nota is uiteengezet dat het halen van de datum van 1 juli 1996 voor het onderhavige wetsvoorstel essentieel is voor met name artikel III, de wijziging van de Wet individuele huursubsidie. Zonder tijdige wijziging van die wet zullen diverse huurbedragen bij de individuele huursubsidie moeten worden verhoogd met 5½% in plaats van met 4%. Ook zonder een regeling met betrekking tot de procesvereisten is derhalve inwerkingtreding per 1 juli 1996 absoluut noodzakelijk. In voornoemde beantwoording heeft de regering bovendien nadrukkelijk aangegeven dat de in het wetsvoorstel beoogde afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling betrekking heeft op een zeer beperkte categorie van ingrijpend verbeterde woningen. Invloed van een regeling inzake de procesvereisten op die categorie is, zoals hierboven reeds is gesteld, nauwelijks aanwezig. De jaarlijkse huurverhogingen binnen deze categorie zullen overigens, het zij herhaald, naar verwachting gemiddeld genomen lager zijn dan thans en in de pas lopen met de gemiddelde huurverhoging, die lager is dan de tot nu toe voor deze categorie geldende eerste vijf jaarlijkse huurverhogingen van 5½%.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de fractie van GroenLinks delen de ondergetekenden mede dat naar hun opvatting de beleidsvrijheid van de verhuurders inzake de huurvaststelling wel kan worden vergroot zonder een wettelijke regeling van de procesvereisten. Hierboven is al uiteengezet dat de relatie tussen het onderhavige wetsvoorstel en de regeling inzake de procesvereisten zeer marginaal is. Op de effecten van het subsidie-afbraakpercentage op de huurverhogingen wordt hieronder nader ingegaan.

In antwoord op een vraag van de aan het woord zijnde leden delen de ondergetekenden dan ook mede dat zij gelet op het hierboven gestelde van mening zijn dat het wetsvoorstel beslist niet in heroverweging genomen zou moeten worden.

De leden van de VVD-fractie vroegen, waarom gekozen is voor een subsidie-afbraakpercentage van 5,5, terwijl de gemiddelde huurstijging lager is en een dalende tendens heeft. Wordt onder deze omstandigheden geen geweld gedaan aan het principe van het dynamische kostprijs-

systeem, zo vroegen deze leden. Zij vroegen verder hoe dit valt te rijmen met de verwachtingen die bij de beleggers zijn gewekt en of hiermee bovendien niet een verdergaande daling van de huurverhogingen van beleggerswoningen zal worden gefrustreerd. Daarnaast vroegen deze leden en impliciet ook de leden van de fractie van GroenLinks, of niet moet worden gevreesd dat de huurders van particuliere woningen nu een gelag moeten gaan betalen, dat in dezelfde orde van grootte ligt als de in de nota naar aanleiding van het verslag aangegeven budgettaire consequentie van het hanteren van een subsidie-afbraakpercentage van 5 in plaats van 5½.

Zoals in de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer al is aangegeven, heeft verlaging van het subsidie-afbraakpercentage aanzienlijke financiële gevolgen voor het Rijk. Koppeling van het subsidie-afbraakpercentage aan de gerealiseerde huurprijsontwikkeling heeft gevolgen voor de duur waarover nog subsidie wordt betaald. Bij een gemiddelde huurverhoging van minder dan 5½% wordt de subsidie in dat geval over een langere periode uitgesmeerd. In het licht van een afbouw van lopende subsidieverplichtingen is dit ongewenst. Op zich is het ook niet nodig, mits een verhuurder voor betrokken woningen maar een huurverhoging van 5½% kan vragen. Dit is tot op heden het geval geweest. Als zodanig kunnen de verwachtingen van de beleggers niet geschaad zijn.

In de particuliere sector valt nog circa één op de vijf beleggerswoningen onder de dynamische kostprijsregeling (DKP). Gelet op het beperkte aantal is het effect voor de landelijke huurontwikkeling te verwaarlozen.

Overigens zijn verhuurders niet verplicht de 5½% door te berekenen. Desgewenst kan ook gebruik worden gemaakt van de uit de huursombenadering voortvloeiende differentiatiemogelijkheden, waardoor het benodigde bedrag uit de totale huuropbrengsten wordt verkregen.

Het lid van de SP-fractie vroeg zich af, of de huurder daadwerkelijk in staat is de juistheid van een voorgestelde huurverhoging na renovatie te beoordelen, anders gezegd, of er geen sprake zal zijn van eenrichtingverkeer. Voorts vroeg dit lid, of de verhuurder de prijs bepaalde en de huurder deze maar moest aanvaarden. Vaststelling door de minister impliceerde, aldus dit lid, een zekere mate van objectiviteit en hield dus een zekere waarborg in voor de huurder.

Opgemerkt wordt, dat de huurder(s) of bij een wooncomplex de overgrote meerderheid van de huurders toestemming moet(en) geven voor een renovatie. Dat zal niet eerder geschieden, dan nadat de door verhuurder voorgestelde plannen met bijbehorend kostenoverzicht zijn besproken met (een vertegenwoordiging van) de huurders. Daarbij zal uiteraard ook de hoogte van de huur ná renovatie aan de orde komen. Zo nodig kunnen de huurders een deskundige inschakelen voor de beoordeling van het plan, de kosten daarvan én de daaruit voortvloeiende huurverhoging. Er zal derhalve nimmer sprake zijn van eenrichtingverkeer. Bij de vaststelling door de minister wordt eveneens gekeken naar de relatie tussen de geïnvesteerde kosten en de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging.

Het lid van de SP-fractie vroeg zich verder af, of het, in afwachting van de komende ontwikkelingen inzake het volkshuisvestingsbeleid, niet beter ware geweest de betrokken artikelen tijdelijk buiten werking te stellen in plaats van deze meteen af te schaffen.

De ondergetekenden wijzen deze optie met klem af. Zoals hierboven ook reeds is uiteengezet, zijn de wijzigingen in het onderhavige wetsvoorstel de laatste bescheiden stappen in een al in 1992 ingezet proces, waarover de Tweede Kamer toen uitvoerig is geïnformeerd, om te komen tot invoering van de zogenaamde huursombenadering. Daarnaast wijzen zij volledigheidshalve op de technische problemen bij de uitvoering

van een dergelijk tijdelijk buiten werking stellen en de onduidelijkheid die het geeft, indien wettelijke bepalingen nog wel bestaan, maar geen werking meer hebben.

Het lid van de AOV-fractie sprak als zijn mening uit dat het op zijn minst wenselijk zou zijn, dat de minister iets achter de hand zou houden om zo nodig corrigerend te kunnen optreden.

Zoals reeds gesteld in antwoord op een vraag van het lid van de SP-fractie, dient er altijd overleg plaats te vinden tussen verhuurder en (een vertegenwoordiging van) de huurders in het geval er een ingrijpende woningverbetering wordt voorgesteld. In beginsel kan slechts indien de huurder of, indien het een complex van woningen betreft, een overgrote meerderheid van de huurders zich accoord verklaart met de verbetering, een ingrijpende woningverbetering worden aangebracht. De nieuwe huurprijs behoort bovendien tevoren zijn overeengekomen. Ingevolge artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte kunnen zowel de verhuurder als de individuele huurder aan de huurcommissie advies vragen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs en in voorkomend geval nadien aan de kantonrechter om vaststelling van de huurprijs verzoeken. Ook met betrekking tot de huurverhogingen kan de redelijkheid ervan aan de orde worden gesteld bij huurcommissie en zo nodig kantonrechter. Het is derhalve naar de mening van de ondergetekenden niet nodig nog andere wettelijke instrumenten achter de hand te houden.

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

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager