

Vergaderjaar 1994–1995

23 900 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1995

Nr. 47 Herdruk¹

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 17 februari 1995

Naar aanleiding van het algemeen overleg d.d. 9 februari jl. met de vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangaande mijn brief inzake het **huurprijsbeleid voor 1995** (Tweede Kamer, 1994–1995, 23 900 XI, nr. 39) bericht ik u het volgende.

Nagenoeg alle woordvoerders hebben tijdens genoemd overleg bedenkingen geuit tegen de voorgestelde aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsgrens met 5½ procent, mede gezien in het licht van het ontbreken van een wettelijke regeling voor de procesvereisten in 1995.

Dit is voor mij aanleiding geweest te overwegen of een aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsgrens met een lager percentage (dan de door mij voorgestelde 5½ procent) mogelijk is.

Zoals ik u reeds heb aangegeven stuit een aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsgrens met een percentage lager dan het subsidie-afbraakpercentage op het juridische probleem dat verhuurders die nog een bijdrage ontvangen – op grond van objectsubsidie-regelingen vanaf 1975 – in principe in staat moeten zijn de afbraak van deze subsidie (met 5½ procent) te compenseren door middel van een gelijke vraaghuurverhoging.

Weliswaar werd tijdens het algemeen overleg het bovenstaande onderschreven, anderzijds is het niet wenselijk dat, zoals meerdere woordvoerders aangaven, een – zowel in absolute als relatieve zin – kleine groep verhuurders c.q. woningen het huurprijsbeleid voor allen zou (gaan) bepalen.

Dit geeft mij aanleiding om de bijstelling van de maximaal redelijke huurprijsgrens in 1995 met een lager percentage dan eerder voorgesteld aan te passen. Een percentage van 4½ procent heeft in dit verband de voorkeur, voor huurders met een woning rond de maximaal redelijke

¹ Eerder abusievelijk gedrukt onder 23 900 nr. 47.

huurprijsgrens blijft de huurstijging dan beperkt tot de stijging van de verwachte gemiddelde huurverhoging.

Het aantal woningen – zowel in de particuliere als in de sociale huursector – met een huurprijs nabij de maximaal redelijke huurprijsgrens bedraagt circa 80 000; de maximaal toegestane huurprijsverhoging blijft dus voor al deze woningen de facto beperkt tot 4½ procent.

Indien en voorzover de aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsgrens met 4½ in plaats van 5½ procent leidt tot exploitatie-problemen – samenhangend met de subsidie-afbraak van 5½ procent van de volgens de subsidie-regeling geldende complexhuur –, zal ik alsdan bezien welke oplossing gewenst is.

Overigens merk ik nog op dat ik een meer structurele oplossing van de jaarlijkse aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsgrens nader zal bezien in het kader van de integrale herziening van de huur(prijs)-regelgeving; de voorstellen hieromtrent zal ik u voor het einde van het jaar doen toekomen.

Tijdens het algemeen overleg van donderdag 9 februari jl. is van verschillende zijde bezwaren aangevoerd tegen de verhoging van de maximaal toegestane huurstijging per individuele woning van 6 naar 6½ procent. Tijdens het overleg heb ik aangegeven dat voor deze verhoging, naast de inspanningsverplichting die is aangegaan in het kader van het bruteringsakkoord, voor mij ook inhoudelijke overwegingen een rol hebben gespeeld. De mogelijkheid voor verhuurders om de huur-aanpassing te differentiëren al naar gelang de marktpositie van de woningen zal uiteindelijke zorgdragen voor een gematigde gemiddelde huurontwikkeling. In dat verband breng ik in herinnering dat de gemiddelde huurstijging de laatste jaren met 0,7 procent is gedaald tot ruim onder het subsidie-afbraakpercentage van 5½ procent; voor het komende jaar verwacht ik een verdere daling tot 4½.

Gelet op het vorenstaande acht ik een beperkte verhoging van de maximaal toegestane huurstijging per woning van 6 tot 6½ procent acceptabel.

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