

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. 51

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 21 februari 1995

De vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 9 februari 1995 overleg gevoerd met de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over het **huurprijsbeleid voor 1995** (23 900, XI, nr. 39).

Van het gevoerde overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) stelde vast dat het door Heerma ingezette herorderingsproces, waarmee ook zijn fractie heeft ingestemd, onder andere is gebaseerd op het uitgangspunt dat de volkshuisvestingsmarkt zich op een evenwichtige wijze ontwikkelt en dat huurders en verhuurders in goed overleg tot een fatsoenlijk huurbeleid komen. Er moeten echter zo langzamerhand vraagtekens bij dit uitgangspunt worden gezet. Immers, de schaarste op de woningmarkt is aanzienlijk toegenomen en bovendien zijn de verhuurders nauwelijks of niet bereid om iets van hun machtspositie prijs te geven en in overleg met de huurders een huurbeleid vast te stellen. De fractie van de PvdA heeft dan ook behoefte aan een meer algemeen debat over de veronderstellingen die ten grondslag lagen aan de herordering en over de vraag of een (grondige) bijstelling van het beleid niet gewenst is. Een van die veronderstellingen was ook dat overheidssubsidies niet meer nodig zijn omdat er voldoende geld bij de woningbouwcorporaties zit. Er wordt echter vanuit die hoek bij voortduring geroepen dat de overheid door middel van subsidies moet garanderen dat de sociale woningbouw betaalbaar blijft. Wellicht is dit de meest fundamentele aantasting van de veronderstellingen waarvan de heer Heerma uitging.

De heer Duivesteijn zei teleurgesteld te zijn over het feit dat de staatssecretaris niet in staat is geweest de motie-Esselink/Duivesteijn over het versneld aanscherpen van de procesvereisten uit te voeren. Hij zei niet te begrijpen waarom de wijziging van de Huurprijzenwet zo lang op zich moet laten wachten. Tegen die achtergrond is het natuurlijk heel merkwaardig om een huurverhoging te vragen die substantieel boven het inflatiepercentage ligt en tegelijkertijd niet de positie van de huurders te versterken.

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Wolters (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Esselink (CDA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (AOV), Poppe (SP), Gabor (CDA), Jorritsma-van Oosten (D66), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijkzma (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD)
Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), Boers-Wijnberg (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Fermina (D66), Valk (PvdA), Hoogervorst (VVD), Hendriks, Bijleveld-Schouten (CDA), Van 't Riet (D66), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD) en H. G. J. Kamp (VVD).

De heer **Biesheuvel** (CDA) constateerde dat de huursombenadering heeft geleid tot een dalende tendens in de gemiddelde huurontwikkeling, zij het dat dat nogal verschilt per sector. Hoe denkt de staatssecretaris bijvoorbeeld om te gaan met de kleine particuliere verhuurders die het gevaar lopen zich uit de markt te prijzen? De bewindsman doet hier in zijn brief nogal luchtig over. De heer Biesheuvel merkte onder verwijzing naar de UCV van november 1992 op dat de toenemende verschillen tussen particuliere sector en toegelaten instellingen voor zijn fractie een belangrijk argument vormden om de voorgestelde maximale huurverhoging van 7,5% terug te draaien tot 6%.

De staatssecretaris stelt voor tot een maximale huurverhoging van 6,5% te komen, maar de CDA-fractie kan hiermee niet instemmen zolang de ook door haar bepleite procesvereisten niet zijn gerealiseerd.

Kan de staatssecretaris de uitschieter van de gemeentelijke woningbedrijven naar een gemiddelde huurprijsontwikkeling van 5,6% toelichten?

Met betrekking tot de minimale huursomstijging dient de motie-Tuinstra/De Jong zodanig te worden uitgelegd dat de inflatie-ontwikkeling over meerdere jaren wordt bekeken.

De heer Heerma heeft zich in zijn hoedanigheid van staatssecretaris bereid verklaard de maximaal redelijke huurstijging te koppelen aan de reële gemiddelde huurontwikkeling. Waarom neemt deze staatssecretaris die visie niet over? Het blijft immers onbevredigend dat ongeveer 2% van de huurwoningvoorraad de maximaal redelijke huurgrens bepaalt.

Ten slotte vroeg de heer Biesheuvel naar de mening van de staatssecretaris over een apart huurregime (met smallere marges) voor de particuliere sector.

De heer **Hofstra** (VVD) merkte op dat de VVD veel waarde hecht aan marktwerking en deregulering, meer verantwoordelijkheid en keuzevrijheid voor de burger, een terugtrekkende overheid en last but not least een betrouwbare overheid. Het is een goede zaak dat het aantal koopwoningen de laatste tijd relatief sterk is gestegen, maar natuurlijk blijft ook de huursector van groot belang. De huurprijzen moeten realistisch zijn en dienen te worden gebaseerd op marktwaarden, los van de vraag wie de verhuurder is en hoe de woning is gefinancierd en ook los van de vraag hoe hoog het inkomen van de bewoners is. Voor mensen die moeite hebben met het betalen van de huur bestaat immers de mogelijkheid van individuele huursubsidie (IHS). Dat moet ook het enige instrument zijn om heel gericht en op maat te subsidiëren. De overheid heeft met name in de huursector van minder dan f 963 per maand zeggenschap. De heer Hofstra zei er geen bezwaar tegen te hebben om die grens enigszins te verlagen maar erkende desgevraagd dat de overheid een beschermende rol zal moeten blijven spelen voor een deel van het woningbestand.

Het kernprobleem is de intussen gegroeide scheefheid tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning. Bestrijding van dat probleem dient prioriteit te hebben.

De heer Hofstra wees erop dat corporaties steeds zelfstandiger worden en zelf wel kunnen bepalen in hoeverre het met het oog op hun solvabiliteit nodig is het instrument van de minimale huursomstijging te hanteren. Waarom wordt eigenlijk deze parameter gehandhaafd?

Wat betreft de voorgestelde maximale redelijke huurstijging van 6,5% pleitte hij ervoor niet alleen in procenten maar ook eens in centen te denken. De fractie van de VVD heeft er geen probleem mee om in sommige gevallen dit percentage hoger te doen zijn dan 6,5 als er sprake is van een groot verschil tussen de kwaliteit van de woning en de nu geldende huurprijs. Als gekomen wordt tot een huurverhoging van 6% in plaats van 6,5% wordt de flexibiliteit verminderd en kan te weinig worden gedaan aan de eerder genoemde scheefheid. Wellicht zou de puntprijs lager kunnen worden gesteld dan 5,5% om aldus in bepaalde gevallen ruimte te scheppen voor een stijging tot boven de 6,5%.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66) waardeerde het positief dat de minimale huursomstijging op 3,5% en de gemiddelde huurverhoging op 4,5% zijn gesteld. Zij ging ervan uit dat de dalende tendens zal kunnen worden gehandhaafd. Uit de brief blijkt dat de huursombenadering goed werkt.

De staatssecretaris heeft van zijn ambtsvoorganger een inspanningsverplichting geërfd om de maximale huurverhoging tussen de 6,5% en de 7,5% te bepalen. Hij kon weinig anders doen dan het percentage van 6,5 voor te stellen; de redenen daarvoor vermeldt hij in zijn brief (blz. 5).

Kan de staatssecretaris aangeven hoe de gemiddelde huurprijsontwikkeling in de jaren 1992–1994 zou zijn geweest exclusief «huurharmonisatie ineens»?

De staatssecretaris heeft duidelijk aangegeven waarom het niet goed mogelijk is op korte termijn de Huurprijzenwet te wijzigen met het oog op een verscherping van de procesvereisten. Mevrouw Versnel had de indruk dat een van de redenen is dat zijn ambtsvoorganger dit dossier zo lang heeft laten liggen, naast uiteraard het normale voortraject dat een wetsvoorstel moet doorlopen. Zij zei buitengewoon veel waarde te hechten aan een zorgvuldige wetgeving op dit punt nu de rijksoverheid jegens de huurder steeds minder een beschermende rol gaat spelen. Tot het onmogelijke is echter niemand gehouden en de fractie van D66 heeft indertijd de motie-Duivesteijn/Esselink niet gesteund omdat de staatssecretaris al te kennen had gegeven dat aan het gevraagde niet kon worden voldaan.

Ook mevrouw Versnel vroeg zich af of het wel in de rede ligt om de maximale huurverhoging op 6,5% te bepalen nu de procesvereisten nog geen wettelijke basis hebben. Aan de andere kant realiseerde zij zich dat het eigenlijk belachelijk is om veel woorden vuil te maken aan het verschil van 0,5%.

De gemiddelde huurontwikkeling in de sociale sector zou eigenlijk de maximale huurprijsverhoging in de particuliere sector behoren te zijn. Hoe oordeelt de staatssecretaris over de mogelijkheid de Huurprijzenwet zodanig te wijzigen dat dit wordt gerealiseerd?

Ten slotte pleitte mevrouw Versnel ervoor de verhoging van de puntprijs reeds dit jaar te stellen op de gemiddelde huurverhoging van 4,5%. Zij was het eens met de heer Biesheuvel dat een zeer klein deel van de huurwoningvoorraad ten onrechte de trend zet voor de hele sector.

De heer **Rosenmöller** (GroenLinks) merkte op dat ongeveer 200 000 mensen in Nederland in een problematische schuldsituatie verkeren en te maken hebben met een onbalans tussen inkomsten en vaste lasten. Het aandeel van de woonkosten in die vaste lasten is in het algemeen enorm en stijgt nog steeds. Met de minister van Sociale Zaken wordt gepraat over de vraag hoe de problemen van deze mensen kunnen worden verminderd, maar tegelijkertijd doet een andere geleding van de rijksoverheid voorstellen die het proces van armoede en sociaal isolement versterken. In die zin kan het overheidsbeleid worden getypeerd als dweilen met de kraan open.

In de brief van de staatssecretaris valt een lichte euforie te ontwaren over de daling van de gemiddelde huurstijging van 0,2% in 1994. Als deze trend doorzet, duurt het nog zo'n vijftien jaar voordat de huurverhoging op het niveau van de inflatie zit. Het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat dit zo lang duurt.

Wat is precies de oorzaak van de stijging van de huren bij de gemeentelijke woningbedrijven en wat denkt de staatssecretaris daaraan te doen?

De staatssecretaris verwacht niet dat de stijgende tendens in de huren in de particuliere sector zich zal doorzetten. Die verwachting, waarmee de heer Rosenmöller het niet op voorhand eens was, verdient een betere onderbouwing. De staatssecretaris denkt dat de particuliere sector zich uit

de markt prijst bij een hogere huurstijging dan gemiddeld, maar kan deze redenering wel worden volgehouden gezien de toenemende schaarste?

In het kader van de bruteringsoperatie is berekend dat voor 1995 een huurstijging van gemiddelde 4,5% voldoende is voor een sluitende exploitatie. Er wordt echter al te gemakkelijk van uitgegaan dat de sociale sector inderdaad op 4,5% zal uitkomen. Deze veronderstelling (inclusief de verwachting dat het in 2000 4% zal zijn) verdient eveneens nadere onderbouwing, ook al omdat sprake was van een stijging van 5,1% in 1994.

De heer Rosenmöller kon uiteraard instemmen met de verlaging van de minimale huursomstijging naar 3,5%. De grootst mogelijke moeite had hij met de verhoging van de maximale huurstijging tot 6,5%. Voor heel veel mensen, die nu al de grootste moeite hebben om de financiële touwtjes aan elkaar te knopen, heeft deze maatregel verregaande gevolgen. De staatssecretaris zou dit voornemen nadrukkelijk in overweging moeten nemen, mede tegen de achtergrond van het feit dat de procesvereisten in 1995 kennelijk nog geen wettelijke basis kunnen krijgen. In welke fase verkeert momenteel het wetsvoorstel? De Raad van State wordt een adviestermijn van vijf maanden gegund, maar had op dit punt geen tijdswinst kunnen worden geboekt? Waarom is er indertijd geen spoedadvies gevraagd?

Ten slotte merkte de heer Rosenmöller op ook de verhoging van de puntprijs met 5,5% veel te hoog te vinden. Ook wat dit betreft zou aansluiting moeten worden gezocht met het inflatiepercentage.

Mevrouw **Aiking-van Wageningen** (AOV) zei dat haar fractie met grote zorg is vervuld over de ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting. Dat betreft ook de voornemens van de staatssecretaris op het terrein van de huren. Er is soms sprake van conflicterende belangen die in wezen niet dat stempel behoren te dragen. Huurders en verhuurders zouden het centrale volkshuisvestingsdoel (het op peil houden van een goede en goedkope voorraad huurwoningen) samen moeten behartigen, maar de praktijk is veelal anders. De rijksoverheid is door haar sturende invloed mede verantwoordelijk voor het feit dat huurders en verhuurders regelmatig tegenover elkaar staan. Bovendien is ook tussen de verhuurders sprake van concurrentie op de woningmarkt. Toegelaten instellingen moeten bijvoorbeeld – terecht – voldoen aan een aantal prestatievereisten in het kader van de volkshuisvesting. De beleidsdoelstellingen van toegelaten instellingen zijn wezenlijk anders dan die van particuliere verhuurders die een commercieel belang nastreven. De huurder is gebaat bij een goede woning met een aanvaardbare huur in een veilige woonomgeving.

Wat betreft de procesvereisten sloot mevrouw Aiking zich aan bij hetgeen hierover door andere sprekers is opgemerkt. Ook het AOV betreurt het dat de regering er niet in is geslaagd tijdig uitvoering te geven aan de motie waarin gepleit wordt voor een versterking van de op dit moment achtergestelde onderhandelingspositie van de huurder. Het ligt dan ook niet voor de hand om nu een huurverhoging door te voeren die boven het inflatieniveau ligt. Er ontbreken immers een behoorlijk overleg tussen huurder en verhuurder en een toetsingsbevoegdheid voor de huurcommissies. Het belang van de huurder had daarbij moeten prevaleren boven dat van de verhuurder.

Huurders vrezen dit jaar wederom een aantasting van hun koopkracht. Bij de achterban van het AOV leeft het gevoel dat de huurverhoging weinig te maken heeft met een rechtvaardige verdeling van lasten. In het algemeen is men bereid een verhoging te accepteren gelijk aan de inflatie, maar niet de extra percentages die de afgelopen jaren een cumulatief effect hebben gehad. Het netto besteedbaar inkomen is eerder af- dan toegenomen, terwijl de woonlasten explosief stijgen. Met het oog hierop ligt een pas op de plaats eerder voor de hand.

Mevrouw Aiking had er uiteraard begrip voor dat ook de verhuurders hun doelstellingen moeten waarmaken. Zo moeten de toegelaten instellingen zorgen voor een goede en betaalbare woningvoorraad. Dat «betaalbare» staat inmiddels stevig onder druk. Moet het op peil houden van de bestaande woningvoorraad en het bouwen van nieuwe woningen gefinancierd worden uit de extra huurverhoging of ligt het in de rede daarvoor ook de vaak zeer riantе bedrijfsreserves aan te spreken? Per slot van rekening zijn die reserves door de jaren heen gevormd door de opbrengst van de huren. In hoeverre kan de staatssecretaris hier zijn invloed laten gelden?

Huurverhogingen zijn een jaarlijks terugkerende bron van zorg. Men moet elk jaar weer proberen de eindjes aan elkaar te knopen, ook de mensen die de wat duurdere huizen huren. Hoe lang is het ook alweer geleden dat de doelstelling werd gehanteerd dat 16% van het inkomen aan huur zou moeten worden besteed? Je verkeert inmiddels in een luxe situatie als dat percentage 30 is. Een groot deel van de huurders komt uit boven de 35 en zelfs de 45% van hun netto besteedbaar inkomen. Het gaat hierbij dus louter om de huur en geen andere woonlasten. Ook de AOV-fractie zou een debat over de vraag wat nu precies aanvaardbare woonlasten zijn op prijs stellen.

De AOV wil de minimale huursomstijging bepalen op het inflatieniveau (dat wil zeggen 2,7%) en niet op 3,5%. Ook de maximale huurstijging van 6,5% vindt de fractie aan de hoge kant. De huurders kunnen er immers op rekenen dat de op commercie gerichte verhuurders het maximale willen binnenhalen. Bovendien is het overleg tussen huurders en verhuurders onvoldoende gewaarborgd. Het is een kerntaak van de overheid om de zwakkere – de huurder – te beschermen tegen de sterkere.

De heer **Stellingwerf** (RPF) zei dat zijn fractie in beginsel voorstander is van de bevordering van het eigen woningbezit. Dat laat onverlet dat ook aan de huursector de nodige aandacht dient te worden besteed. Er moet op lange termijn een kostendekkend huurniveau ontstaan. De verhuurders hebben inmiddels in het kader van de huursombenadering een grotere vrijheid gekregen. De staatssecretaris signaleert een dalende tendens in de huurstijging van 5,4% in 1993 naar 5,2% in 1994, maar desondanks werden de huurders de afgelopen vier jaar geconfronteerd met huurverhogingen van ongeveer 5,5% bij een veel lagere inflatie. Hierdoor steeg het aandeel van de huur in het inkomen en daalde de koopkracht bij de minima en de middeninkomens. Kan de staatssecretaris inzicht verschaffen in die koopkrachteffecten? Waarom wordt bij de maximale redelijke huurstijging niet uitgegaan van eenzelfde benadering als bij de minimale huurverhoging?

De heer Stellingwerf benadrukte dat de huurverhoging op een redelijk niveau moet uitkomen en dat de verhoging van een behoorlijke onderbouwing moet zijn voorzien. Afstemming op de lokale marktomstandigheden is op zichzelf een goede zaak, maar er zal altijd een relatie moeten blijven met de financiële mogelijkheden van de doelgroep. Dat laatste miste hij te veel in de benadering van de staatssecretaris. Hogere huren betekenen in veel gevallen ook hogere IHS-uitkeringen; kan de staatssecretaris dit kwantificeren? Als de IHS-uitkeringen inderdaad toenemen, is sprake van het rondpompen van geld. Zouden de IHS-uitgaven als gevolg van de huurverhogingen beheerst kunnen worden door de huurverhoging te koppelen aan een maximum percentage van de koopsom of aan de waarde van het pand?

Waarop baseert de staatssecretaris zijn vertrouwen dat de huurstijging tot gemiddeld 3,8% in de periode 1995–2005 zal dalen? Er valt dan in ieder geval nog wel wat zending te bedrijven bij de particuliere verhuurders die een huurstijging van 5,7% hebben gerealiseerd. Valt niet eerder te verwachten dat zij als gevolg van de maximale redelijke huurstijging van 6,5% eerder boven de 6% gaan zitten? Wat dit betreft is het een hoopvol

gegeven dat de landelijke centrales van huurders en verhuurders een convenant hebben afgesloten.

Wat bedoelt de staatssecretaris met zijn opmerking dat hij aandacht zal schenken aan de huurstijgingen bij de gemeentelijke woningbedrijven? Is enig inzicht te verschaffen in de mate waarin huurders in duurdere woningen zullen overstappen naar de eigen woningsector? Wat zijn in dit verband de mogelijkheden van fiscalisering van woonlasten? Een soort van negatieve IHS zou wellicht tot iets meer rechtvaardigheid kunnen leiden.

Wat bedoelt de staatssecretaris met zijn opmerking dat de huurontwikkeling in de particuliere sector onderwerp van bespreking is in het regulier overleg met de ROZ? De heer Stellingwerf vond dit een nogal matte formulering. Hij sloot zich ten slotte aan bij de gestelde vragen over de aanpassing van de Huurprijzenwet en bij de eerder geuite kritiek op de snelheid waarmee deze aanpassing wordt gerealiseerd.

De heer **Poppe** (SP) meende dat parlement en regering eigenlijk luidkeels zouden moeten roepen: «Help, de huurder verzuipt». In plaats daarvan toont de staatssecretaris zich in zijn brief een tevreden man; op basis van enkele cijfers stelt hij een dalende tendens in de huurprijzen vast.

De SP-fractie is daarentegen in het geheel niet tevreden. Zij is integendeel uiterst verontwaardigd en ook teleurgesteld over het door de staatssecretaris voorgestelde beleid. Het optimistisch geneuzel achter de komma gaat immers compleet voorbij aan de rampzalige ontwikkelingen voor de komma. In de afgelopen vier jaar is de huur met bijna een kwart verhoogd. Tussen 1980 en 1994 zijn de huren met 84% gestegen tegen een inflatie van slechts 40%. Het deel van het inkomen dat aan kale huur wordt betaald, is van 1982 tot 1993 gestegen van 15,8 naar 19,7%, voor bijna een miljoen IHS-ontvangers zelfs van 17,7 naar 24,3%. Mensen met een minimuminkomen geven inmiddels bijna de helft van hun inkomen uit aan huur. In nieuwe sociale huurwoningen moeten modale alleenstaanden voor de kale huur 40% van hun maandinkomen overmaken naar de verhuurder. In plaatsen als Capelle, Alkmaar, Zoetermeer en Spijkenisse leven 20 van de 100 huurders onder het bestaansminimum. Bittere armoede dus! Over vijf jaar zal een op de drie Alkmaarse huurders tot dat armoedeniveau veroordeeld zijn als gevolg van de uit de pan rijzende huren.

Sinds 1988 betalen de Nederlandse huurders het hoogste percentage van hun inkomen aan huur in West-Europa. Deze trieste voorsprong wordt alleen maar groter als de voornemens van de staatssecretaris worden gerealiseerd. Hoe kan de staatssecretaris, die al deze cijfers ook moet kennen, vertrouwen in de toekomst uitspreken en de huren opnieuw fors laten stijgen? Hoe verhouden deze cijfers zich met het gegeven dat het netto woonlastenpercentage voor huiseigenaren met een hypotheek tussen 1982 en 1993 is gedaald van 21,6 naar 16,6?

Het wordt hoog tijd dat de Kamer op korte termijn gaat praten over de vraag welk percentage van het inkomen maximaal aan huur kan worden besteed met het oog op de positie van ruim 3 miljoen huurders in Nederland. Hoe ver denkt de staatssecretaris te kunnen gaan met het opvoeren van de huurpercentages en wat is volgens hem een aanvaardbaar niveau? De explosie van de huren eist nu immers al haar tol! Bij 600 000 van de 3 miljoen huurhuizen is nu al sprake van een huurschuld. In 1993 is de gemiddelde huurachterstand per woning opgelopen tot f 112. Een kwart miljoen huishoudens heeft problematische schulden waarbij de huisbaas altijd een van de schuldeisers is. Vorig jaar werden vanwege huurschulden 2500 huishoudens het huis uitgezet. Er is echt sprake van een ramp.

Terwijl de huren exploderen, blijkt de IHS als vangnet volstrekt onveilig en ook ondeugdelijk te zijn zoals de cijfers over de netto huuruitgaven

aangeven. Hoe kan de staatssecretaris dan ook menen dat er nog 200 mln. op de huursubsidie kan worden bezuinigd? Dat leidt tot nog grotere ongelukken. Ook de voorgenomen decentralisatie van de huursubsidie is vragen om moeilijkheden. De IHS is trouwens al lang geen middel meer om de mensen met lage inkomens toch passende woonruimte te geven. De SP heeft op basis van onderzoek becijferd dat momenteel door de straffe fiatteringsgrens bij toekenning van huursubsidie 1 miljoen huurwoningen op slot zitten voor woningzoekenden met lage inkomens. In plaats van verder te korten op de IHS zou de staatssecretaris zich moeten inspannen om mensen met recht op huursubsidie dat geld ook daadwerkelijk te geven. Nu maakt één op de drie huishoudens onder de armoedegrens volgens het SCP geen gebruik van de IHS. Per jaar missen deze huishoudens gemiddeld f 1520. Dit grote niet-gebruik heeft veel te maken met gebrekkige informatie, ingewikkelde aanvraagprocedures en hoge drempels. Het antwoord van de staatssecretaris op schriftelijke vragen hierover vond de heer Poppe erg onbevredigend.

Naar de mening van de SP-fractie loopt het finaal fout met het huurbeleid. De gevolgen van de voortschrijdende liberalisering van de volkshuisvesting worden nu zichtbaar. Als het beleid niet omgaat, gaat de sociale woningbouw eraan. Er kan beter ten halve worden gekeerd dan ten hele gedwaald in de jungle van huizenbezitters die profiteren van de woningnood en die geen enkele boodschap hebben aan mooie gedachten over het recht op een fatsoenlijk dak boven het hoofd. De woonlasten zijn volledig uit de hand gelopen; er ontstaan wijken per inkomensklasse en gettovorming en toenemende armoede zijn het gevolg van het regeringsbeleid.

De SP is van mening dat een drastische koerswijziging noodzakelijk is. De huren moeten worden bevroren, zoals in 1993 ook werd geëist in een petitie van een kwart miljoen huurders. Die petitie heeft weinig indruk gemaakt op de vorige staatssecretaris en, gezien zijn voornemens, ook niet op deze staatssecretaris. Dat is horende doof en ziende blind zijn voor de rampzalige situatie waarin honderdduizenden huurders op dit moment al verkeren. Als de Kamer vindt dat dijken moeten worden versterkt om te voorkomen dat mensen het water aan de lippen komt te staan, is het onaanvaardbaar dat de Kamer huurders laat verzuipen in golven van huurverhogingen. De overheid is verantwoordelijk voor de veiligheid achter de dijken, maar ook voor de leefbaarheid achter de muren! Concluderende merkte de heer Poppe op dat zijn fractie niet kan instemmen met het voorgestelde huurbeleid en het waar mogelijk zal bestrijden.

De heer **Leerkes** (Unie 55+) betoogde zich bijzonder aangesproken te voelen door de woorden van de heren Rosenmöller en Poppe. Hij meende namens een toenemend aantal ouderen aan de staatssecretaris de vraag te kunnen stellen of de voorgenomen huurverhoging wel moet doorgaan. In januari waren heel wat ouderen blij met een (overigens kleine) verhoging van de AOW, maar ze moesten al snel tot de conclusie komen dat dit extraatje zou worden opgesoupeerd door de komende huurverhoging. Mede op basis van de door de heer Poppe verstrekte cijfers vroeg ook de heer Leerkes aan de staatssecretaris wat hij een rechtvaardige huurquote vindt. Vindt hij het bijvoorbeeld rechtvaardig dat 25% van het inkomen aan de huur moet worden besteed? Dat zou rampzalige gevolgen hebben voor ouderen die uitsluitend met een AOW en eventueel een klein pensioentje moeten rondkomen en voor alle anderen die op of onder het minimuminkomen leven.

Het antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** zei blij te zijn met het gegeven dat de huurstijging een dalende tendens vertoont. Indertijd is door regering en Kamer overeengekomen dat er sprake moet zijn van kostendekkende huren. Dat heeft in de afgelopen jaren geleid tot aanzienlijke huurstijgingen. In 1994 was het landelijke gemiddelde van de feitelijke huurontwikkeling (exclusief «huurharmonisatie ineens») 5,5%. De huurstijgingen van de corporaties waren het laagst: 5%. Daarboven lagen de huurstijgingen van de overige (kleine) particuliere verhuurders: 5,09%. De stelling dat deze verhuurders altijd het maximum van 6% vragen wordt hierdoor ontkracht. Daarna volgden met 5,2% de institutionele verhuurders. De gemeentelijke woningbedrijven zaten het hoogst met 5,23%, hetgeen voor de staatssecretaris reden was om de ontwikkeling in deze sector nauwlettend te volgen. Hij wees erop dat binnen geen enkele sector het maximum van 6% is gevraagd. Dit valt uiteraard toe te juichen.

Ingaande op de voorgestelde maximale redelijke huurstijging van 6,5% merkte de bewindsman op dat in de allereerste plaats de gemiddelde huurontwikkeling van belang is. Verwacht mag worden dat na de bruteringsoperatie het gemiddelde uiteindelijk de kostprijsontwikkeling zal benaderen. Dat de maximale redelijke huurstijging op 6,5% is gesteld, heeft in de eerste plaats te maken met de door de heer Heerma aangegane inspanningsverplichting om deze huurverhoging te stellen op een percentage tussen de 6,5 en 7,5. Het leek de staatssecretaris ongewenst om dit ene onderdeel eruit te lichten en de corporaties mee te delen dat op de gemaakte afspraak wordt teruggekomen. Bovendien vond hij dat dit voornemen de rechtvaardigheid bevordert. Er zijn kwalitatief goede woningen in een fraaie omgeving met een betrekkelijk lage huur, terwijl ook het omgekeerde het geval is. Als de corporaties wat meer spreiding kunnen aanbrengen in hun huurbeleid, kunnen zij op deze onevenwichtige situatie flexibeler reageren door in het eerste geval de huren meer te laten stijgen dan in het laatste geval. Wat er aan de onderkant wordt afgehaald, komt er aan de bovenkant bij want de totale som aan huurinkomsten moet uiteraard dezelfde blijven. De hoogte van de huren behoort een relatie te hebben met de kwaliteit van de woning en de staatssecretaris betoogde dat zijn zorgen vooral betrekking hebben op de mensen die tegen een relatief hoge huur in relatief slechte woningen verkeren. Desgevraagd verklaarde hij voor een hogere maximale redelijke huurstijging te hebben gekozen als de kwestie van de procesvereisten wettelijk zou zijn geregeld. Hij herinnerde er nog aan dat, voordat de huursombenadering werd toegepast, de maximale redelijke huurstijging op 9,5% was gesteld. Als de huur in individuele gevallen dreigt te stijgen met 6,5%, kan altijd nog worden getoetst of de woning dat wel waard is. De corporaties hebben een ruime marge om de huren vast te stellen en gaan er daarbij vanuit dat de huurinkomsten de kosten dienen te dekken. Het maximum is gesteld op 6,5% maar de corporaties hebben de vrijheid om voor slecht in de markt liggende complexen waar relatief veel huur wordt betaald de huren matig te laten stijgen, te bevriezen of zelfs te verminderen. Voorwaarde is dan wel dat voor een dergelijk beleid ruimte wordt geschapen aan de bovenkant op basis van de maximale redelijke huurstijging.

De staatssecretaris zei zeer wel te voelen voor de suggestie om de corporaties de minimale huurstijging te laten bepalen. Voor corporaties die het zich financieel kunnen veroorloven zou het mogelijk moeten zijn om beneden de 3,5% te gaan zitten. Op dit moment is dat nog niet mogelijk met het oog op de bruteringsafspraken.

Ingaande op de vraag hoe om te gaan met de bovenmatige bedrijfsreserves van corporaties merkte de staatssecretaris op dat deze reserves (gevormd door subsidies en huren) naar zijn mening in de eerste plaats voor volkshuisvestingsdoeleinden (in de investerings sfeer) zouden

moeten worden aangewend. Een andere mogelijkheid is dat de reserves consumptief worden besteed door een lagere huurverhoging toe te passen, maar dan kunnen ze niet meer aangewend worden voor nationale volkshuisvestingsdoeleinden. Dit jaar zal de gedragscode klaar zijn en het leek de staatssecretaris gewenst om op dit punt in overleg met de corporaties knopen door te hakken. De Kamer zal hierover worden geïnformeerd. Desgevraagd betoogde de staatssecretaris dat er geen tekenen zijn die erop wijzen dat de corporaties thans hun reserves in onvoldoende mate aanwenden om te komen tot betaalbare woningen.

Particuliere verhuurders, die niet de huursombenadering toepassen, zouden eventueel wel kunnen profiteren van de maximale redelijke huurstijging van 6,5%. De staatssecretaris herinnerde eraan dat zij in het verleden onder het maximum zijn gebleven. Het feitelijke niveau afgezet tegen het maximaal redelijke huurniveau laat zien dat de grote beleggers gemiddeld 73% vragen van wat in redelijkheid aanvaardbaar is; voor de kleine beleggers is dit percentage 66. In het algemeen kan dus worden geconstateerd dat de particuliere beleggers geen misbruik hebben gemaakt van de marktsituatie waarin veel vraag is naar goedkope huurwoningen en weinig aanbod. Toch is er reden om ongerust te zijn over de huurontwikkeling in deze sector. De staatssecretaris zei dat hij daarom tijdens het jongste overleg met de ROZ een dringend beroep had gedaan op de particuliere sector om de huren de komende tijd te matigen.

De bewindsman was evenals de heer Biesheuvel van mening dat de 2% van de woningvoorraad, waarvoor nog de subsidie-afbraakregeling geldt, niet de puntprijsontwikkeling voor de rest mag bepalen. Om hieraan een einde te maken, zullen binnenkort nadere voorstellen worden gedaan.

Mevrouw Versnel heeft gesuggereerd om voor de particuliere verhuurders als maximum de gemiddelde huurprijsstijging van de sociale sector te laten gelden. De sociale verhuurders streven echter geen bedrijfswinst na en stellen daar hun huren op in. De staatssecretaris vroeg zich af of hetzelfde mag worden gevraagd aan particuliere investeerders. De particuliere huurmarkt zou heel snel verdwijnen als niemand meer in huurwoningen wil investeren en dat leek hem een wel heel ongelukkige ontwikkeling. Bij de behandeling van de wijzigingen van de Huurprijzenwet zal ongetwijfeld nader kunnen worden gesproken over het verschil tussen particuliere en niet-particuliere verhuurders.

In veel groeikernen is in het verleden ruim en dus duur gebouwd. Het probleem is nu dat er relatief weinig goedkope huurwoningen beschikbaar zijn. Mensen worden geconfronteerd met hoge huren terwijl er onvoldoende uitwijkmogelijkheden zijn. Er worden gelukkig samenwerkingsverbanden ontwikkeld tussen gemeenten om hieraan tegemoet te komen (Zoetermeer-Delft, Spijkenisse-Rotterdam). Bij min of meer geïsoleerde groeikernen als Lelystad is dat vanzelfsprekend minder goed mogelijk. Bedoelde samenwerkingsverbanden zullen het probleem niet helemaal kunnen oplossen. In het kader van de bruteringsoperatie is 150 mln. uitgetrokken om corporaties die over veel van dergelijke dure woningen beschikken de huren te laten matigen. Hopelijk zal het flankerend beleid meehelpen dit probleem op te lossen.

Huurprijsstijgingen worden verdisconteerd in de prijsindexcijfers die het CBS opstelt. Voor huurders is er altijd de mogelijkheid een beroep te doen op de huurcommissies als zij het gevoel hebben dat zij te veel huur betalen voor hun woning. Ook kan een beroep worden gedaan op de IHS, waarvoor dit jaar 25 mln. extra zal worden uitgetrokken. Deze subsidie is vooral bedoeld voor degenen die dit geld het hardst nodig hebben. In tegenstelling tot de heer Poppe was de staatssecretaris niet van mening dat deze regeling erg ontoegankelijk is. Er wordt van alles aan gedaan om aan de mensen, die recht hebben op de subsidie, het geld daadwerkelijk uit te betalen. Er kan bijvoorbeeld hulp worden geboden bij het invullen van de formulieren. Het spreekt vanzelf dat er (financiële) gegevens moeten worden overlegd en dat de regeling strikt wordt toegepast.

De bewindsman betoogde vervolgens dat ook hij veel belang hecht aan een wettelijke regeling van de procesvereisten. De commissie huurders-verhuurders was niet unaniem in haar inhoudelijke oordeel, maar deed wel de aanbeveling niet direct een wettelijke regeling te maken en eerst de ontwikkelingen af te wachten. De staatssecretaris releveerde dat hij zich bereid heeft verklaard de motie-Esselink/Duivesteijn uit te voeren, maar wees erop dat de juridisch-technische voorbereiding van de wijziging van de Huurprijzenwet nogal wat tijd vergt. Daarna dient er met betrokkenen te worden overlegd over het concept om het draagvlak te vergroten en voorts moet het hele circuit van interdepartementaal overleg, Raad van State enz. worden doorlopen. Er mag van worden uitgegaan dat de wet op 1 januari 1996 in het Staatsblad zal verschijnen. Er zijn ondertussen voor het jaar 1995 vrijwillige afspraken gemaakt en betrokkenen zullen vooruitlopend op een wettelijk regime met de procesvereisten omgaan als door de commissie huurders-verhuurders is voorgesteld. De staatssecretaris zei deze afspraken zeer positief te waarderen. Het advies over het percentage x zal per omgaande worden gevraagd.

Het ligt in het voornemen de eerstvolgende huurbrief opnieuw in december aan de Kamer te doen toekomen omdat daarin ook de hoofdlijnen van de nieuwe huurwetgeving zullen worden opgenomen.

Tweede termijn

De heer **Duivesteijn** constateerde met zorg dat ook de staatssecretaris het risico aanwezig acht dat de omvangrijke reserves bij de corporaties niet worden ingezet in de sfeer van de volkshuisvesting. Dat zou immers een fundamentele aantasting betekenen van het door Heerma geïntroduceerde stelsel. Er dient op enigerlei wijze op korte termijn een fundamenteel debat over deze kwestie te worden gevoerd.

De heer Duivesteijn vond verder dat de voorgenomen huurstijging in geen verhouding staat tot het feit dat de huurders geen reële mogelijkheid hebben daarop invloed uit te oefenen. De vrijwillige afspraak waarop de staatssecretaris doelt, is niet meer dan een intentieverklaring en een aanzienlijk deel van de sociale verhuurders komt nu al de wettelijke regelgeving niet na. De PvdA-fractie wil ook over dit aspect een debat, waarbij uiteraard ook de minimale huurstijging en de puntprijzen aan de orde moeten komen.

De heer **Biesheuvel** herinnerde eraan dat zijn fractie al in 1992 een relatie heeft gelegd tussen de procesvereisten en de maximale redelijke huurstijging. Zijn fractie hecht ook nu nog veel waarde aan een wettelijke regeling van de procesvereisten en blijft die relatie leggen. Bij dit alles staat ook voor de fractie van het CDA de bescherming van de individuele huurder voorop. Ten slotte constateerde de heer Biesheuvel dat er op korte termijn nieuwe IHS-wetgeving kan worden gerealiseerd en hij vroeg zich af waarom dat met betrekking tot de procesvereisten niet mogelijk is geweest.

De heer **Hofstra** kon instemmen met het voorstel van de staatssecretaris om aan het einde van dit jaar een integraal debat te voeren over het huurbeleid 1996. Hij zei geen behoefte te hebben aan uitgebreide regelgeving op het terrein van de procesvereisten nu de partijen zelf al trachten tot overeenstemming te komen.

De heer Hofstra merkte voorts op dat zijn suggestie om de minimale huurstijging af te schaffen geen pleidooi inhoudt om dan de maximale redelijke huurstijging ook maar af te schaffen.

Ervan uitgaande dat de puntprijs de redelijke huur is, geldt het maximum van 6,5% alleen voor de kwalitatief goede woningen met een betrekkelijk lage huur. Hoe oordeelt de staatssecretaris over de suggestie

om de puntprijs iets te verlagen en het maximum van 6,5% te verhogen in gevallen waarin duidelijk sprake is van scheefgroei?

De heer Hofstra benadrukte nogmaals dat de sociale en de particuliere sector gelijkelijk dienen te worden benaderd: voor vergelijkbare woningen dienen vergelijkbare huren te gelden. Hij ging er ten slotte vanuit dat de brief van de staatssecretaris overeind blijft.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** benadrukte dat de in de brief vermelde parameters een onlosmakelijke onderdeel zijn van de bruteringsoperatie en dat dit los moet worden gezien van de door de vorige staatssecretaris aangegane inspanningsverplichting die door deze staatssecretaris is overgenomen.

Mevrouw Versnel begreep niet waarom de heer Hofstra pleit voor een verlaging van de puntprijs maar tegelijkertijd geen onderscheid wenst te maken tussen particuliere sector en corporaties. Voor haar was van groot belang dat per 1 juli 1996 de puntprijsverhoging gelijk is aan de gemiddelde huurprijsverhoging van de sociale huursector.

Ten slotte deelde mevrouw Versnel mee de uitkomsten van dit overleg in haar fractie aan de orde te zullen stellen.

De heer **Rosenmöller** constateerde dat hij er een andere opvatting over rechtvaardigheid op nahoudt dan de staatssecretaris. Een maximale huurstijging van 6,5% werkt maatschappelijk ontwrichtend en is sociaal onaanvaardbaar. De staatssecretaris confronteert nu de Kamer met een voldongen feit: een door de vorige staatssecretaris aangegane inspanningsverplichting. De heer Rosenmöller wees er echter op dat dit iets anders is dan een harde afspraak. Bovendien ligt er een directe relatie met de positie van de huurder, maar de staatssecretaris heeft absoluut niet duidelijk kunnen maken waarom het zo lang moet duren alvorens de maximale redelijke huurstijging wettelijk kan worden geregeld. In de opvatting van de staatssecretaris zou de maximale redelijke huurstijging zelfs op 7,5% kunnen worden gesteld, maar dat kon dan niet weer vanwege het ontbreken van de procesvereisten. Later in zijn betoog wees hij echter op het vrijwillig aangegane convenant waardoor er materieel gezien kennelijk wel procesvereisten zijn.

De heer Rosenmöller constateerde voorts dat er in de Kamer geen meerderheid is voor een maximale huurstijging van 6,5% en zei alle initiatieven te steunen om deze kwestie in de plenaire vergadering aan de orde te stellen.

De heer **Poppe** zei absoluut ontevreden zijn over de verdediging van de staatssecretaris van de huurbrief. De bewindsman gaat zijn uiterste best doen om de vloedgolf van huren minder snel te laten stijgen en hoopt dat de (grillige) markt hem daarbij helpt. Hij kan ook alleen maar hopen dat de particuliere verhuurders hem behulpzaam zullen zijn. De heer Poppe wilde echter concrete beleidsvoornemens die erop zijn gericht de lasten te verlichten van de 600 000 huishoudens die momenteel een huurschuld hebben en in armoede leven. Iedere procent huurverhoging maakt die ramp alleen maar groter! Daar is de staatssecretaris echter niet op ingegaan; ook niet op de vraag wat als een rechtvaardige huur – uitgedrukt in percentage van het inkomen – mag worden beschouwd.

De heer Poppe was ook voorstander van een fundamenteel debat over de rol van de overheid en de particuliere sector op het terrein van de volkshuisvesting. Een overheid, die zich verantwoordelijk voelt voor de sociale huisvesting, mag het beleid niet overlaten aan een grillige markt. Het is nu al volstrekt duidelijk dat door versnelde invoering van de huurharmonisatie de huren in de komende tijd weer onevenredig zullen stijgen.

De heer Poppe betoogde ten slotte dat zijn fractie het huurbeleid van deze staatssecretaris waar mogelijk zal bestrijden omdat dat beleid een ramp voor de huurders is.

De **staatssecretaris** betoogde dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de gemiddelde huurstijging bij de corporaties volgend jaar hoger is dan 4,5%. Dat is dus een stuk lager dan de afgelopen jaren.

De bewindsman ging ervan uit dat voor het einde van dit jaar een beslissing zal kunnen worden genomen over (het gebruik van) de reserves van de corporaties. Deze beslissing duldt geen uitstel.

Ook de staatssecretaris was van mening dat er een wettelijke regeling van de procesvereisten moet komen, maar hij had toch wel verwacht dat er iets meer waardering zou zijn voor het verheugende feit dat er vrijwillige afspraken zijn gemaakt tussen huurders en verhuurders.

Verlaging van de puntprijs houdt in dat degenen die hun subsidie afgebroken zien met 5,5% de rekening daarvan bij de rijksoverheid presenteren. De staatssecretaris voelde zich niet vrij om nu toezeggingen te doen op dit punt, ook al vond hij de suggestie van de heer Hofstra bepaald waardevol. In de eerstvolgende huurbrief zal hierop nader worden teruggekomen. De huurbrief die nu aan de orde is, blijft overigens overeind.

Van een maximale redelijke huurstijging van 6,5% kan alleen maar sprake zijn als de verhouding tussen de gevraagde huur en de kwaliteit van de woning dat toelaat. Uiteraard wordt de prijs ook bepaald door het aanbod en is er nog steeds sprake van schaarste. Vandaar ook dat er alles aan wordt gedaan om het huidige woningbouwtempo te handhaven. Onder verwijzing naar zijn argumentatie in eerste termijn merkte de staatssecretaris dat het niet alleen de inspanningsverplichting is die ten grondslag ligt aan zijn voornemen om de maximale redelijke huurstijging op 6,5% te stellen. Het is alleszins redelijk dat mensen die kwalitatief goed wonen iets meer betalen dan mensen die het met een slechtere woning moeten doen.

Op het moment dat de maximale redelijke huurstijging van 6,5% werd vastgesteld, was er nog geen overeenstemming tussen de huurders en verhuurders over de procesvereisten. Nu die overeenstemming er wel is, kan natuurlijk niet opeens dat percentage worden verhoogd.

In reactie op de opmerking van de heer Poppe over de almaar oplopende huurachterstanden wees de staatssecretaris er ten slotte op dat voor de jaren 1991, 1992, 1993 en 1994 respectievelijk de volgende percentages gelden: 1,7, 1,5, 1,2 en 1. Deze percentages hebben betrekking op de totale jaarhuur en het gaat hierbij om mensen die meer dan een maand huurachterstand hebben.

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
De Vries