

Vergaderjaar 1995–1996

24 507

Wijziging van de huurprijzenwet woonruimte, de wet op de huurcommissies en de wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 21 december 1995

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen.

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot afschaffing van de ministeriële huurprijzvaststelling na ingrijpende woningverbetering en van de daarop volgende verplichte huurverhogingen en invoering van een nieuwe basis voor de jaarlijkse vermindering van de objectsubsidies.

Zij constateren dat het voorliggende wetsvoorstel een logisch gevolg is van een reeks van wetsvoorstellen gericht op een vrijer huurprijsbeleid voor de verhuurders. Daarbij achten zij het essentieel dat vóór de in werkingtreding van het voorliggend wetsvoorstel het wetsvoorstel tot aanscherping van de procesvereisten rechtskracht heeft verkregen. Een beheerste huurontwikkeling, zoals deze leden voorstaan, kan hiermee worden bereikt.

Ondanks het feit dat dit wetsvoorstel als een sluitstuk kan worden gezien van het volkshuisvestingsbeleid zoals dit in gang is gezet aan het eind van de jaren tachtig, zijn de toekomstige huurprijzen en de betaalbaarheid van huurwoningen, zeker in de grote steden, onderwerp van toenemende zorg voor de leden van de PvdA-fractie. Het behoud van een betaalbare voorraad woningen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad, is noodzakelijk.

Overigens wensen deze leden te horen hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt ten aanzien van de onlangs uitgekomen brieven over het volkshuisvestingsbeleid en de individuele huursubsidie.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich verder af op welke wijze de huuraanpassing als gevolg van aanpassing van woningen ten behoeve van bijvoorbeeld gehandicapten en ouderen plaatsvindt. Deze leden vernemen gaarne van de regering op grond van welke inhoudelijke argumenten zij een koppeling van het subsidieafbraakpercentage en de gerealiseerde huurprijsontwikkeling en de inkomensontwikkeling afwijst. Het argument dat een deel van de leden van de Raad voor de Volkshuisvesting daarover vroeger anders heeft geadviseerd is naar hun mening niet voldoende. Ten aanzien van de financiële aspecten vragen de leden

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), 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 (Groep Nijpels), Poppe (SP), Gabor (CDA), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. Vos (GroenLinks), Dijkzema (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), O.P.G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Hendriks (HDRK), vacature (CD), Bijleveld-Schouten (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (U55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H.G.J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66).

van de PvdA-fractie naar de omvang van de vermindering van de werkdruk van het bestuurlijk apparaat nu geen ministeriële beschikkingen tot vaststelling van de huurprijs voor ingrijpend verbeterde woonruimten meer worden vastgesteld en bovendien geen beroepen tegen beschikkingen meer mogelijk zijn. Kan deze vermindering worden aangegeven in uren en fte's?

Ook de leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van onderhavig wetsvoorstel.

Aanvankelijk was de regering van mening, dat het subsidieafbraakpercentage bij algemene maatregel van bestuur kon worden aangepast. Wat waren precies de afwegingen van de Raad voor de Volkshuisvesting, die de regering ertoe hebben gebracht het betreffende percentage uiteindelijk toch in de wet te verankeren? Verder vragen de leden van de CDA-fractie zich af waarom, na het verstrijken van de Tussenbalansperiode, niet gekozen is voor een afbraakpercentage van 5%, overeenkomstig de afspraak met de sociale verhuurders in het kader van de bruteringswet. Een lager afbraakpercentage leidt immers tot een lagere huurstijging bij de particuliere sector, hetgeen toch een voornaam punt van zorg voor de regering is. In dat verband wijzen de leden van de CDA-fractie erop dat één van de redenen voor het vaststellen van het subsidieafbraakpercentage en de daarmee corresponderende trendmatige huurstijging op 5,5%, gelegen was in de optredende vertraging van het beperken van het objectsubsidie-aandeel in de jaarlijkse kostprijs als gevolg van de tegenvallende renteontwikkeling.

Nu zowel de ontwikkeling van de rente alsook de inflatie in meerjarig perspectief een gunstige tendens vertonen, of althans aanzienlijk lager zijn dan in 1991 werd verondersteld, vervalt toch één van de belangrijkste gronden voor het vaststellen van een betrekkelijk hoog afbraakpercentage?

Graag ontvangen de leden van de CDA-fractie een overzicht van de financiële gevolgen van het vaststellen van het afbraakpercentage op 5%.

De VVD-fractie heeft met belangstelling kennis genomen van het onderhavige wetsvoorstel en realiseert zich dat de voorstellen in overeenstemming zijn met het recente beleid en voorts voornamelijk een technisch karakter hebben. Desondanks hebben de leden van de VVD-fractie een aantal opmerkingen en vragen, die hierna zijn verwoord.

Allereerst viel in de inleiding van de toelichting op dat: «..... de rijksbetrokkenheid ten aanzien van de huurprijsvorming verminderd zal gaan worden». Hoe verhoudt deze tekst zich met de juist recent toegenomen bemoeienis, niet alleen van de Staatssecretaris maar ook van de Minister-President, en hoe moet deze tekst worden gezien in relatie tot het idee om een maximale huursomstijging na te streven?

Voorts vragen de leden van de VVD-fractie of na invoering van deze voorstellen er, afgezien van de jaarlijkse «huurbrief», in geen enkele wet c.q. besluit nog enigerlei percentage is opgenomen in relatie tot huur en dergelijke. Indien deze vraag ontkennend wordt beantwoord, ontvangen deze leden gaarne een overzicht van de nog wel van toepassing zijnde regels, en van eventuele wijzigingsvoorstellen in dit verband. Anders gezegd de VVD-fractie hecht aan een duidelijk overzicht van de regelingen ten aanzien van de huren van woningen. Aansluitend vragen de leden van de VVD-fractie of het niet wenselijk en tevens doelmatig is om dit voorstel gelijktijdig te behandelen met andere in procedure zijnde voorstellen, met name die inzake het overleg huurders/verhuurders. Ook wensen deze leden antwoord te hebben op de volgende vraag: De Raad voor de Volkshuisvesting merkte op dat met de wijziging van artikel 19 van de Huurprijzenwet gewacht moest worden totdat de verhouding huurders/

verhuurders is aangepast aan de nieuwe ordening van de volkshuisvesting.

Beoogt dit wetsvoorstel (24 507) de verhouding huurders/verhuurders aan te passen aan de nieuwe ordening in de volkshuisvesting? Zo niet, welke dan? Overigens merken de leden van de VVD-fractie ten aanzien van de op zich zelf staande wijziging van art. 15 (inzake het moeten vaststellen van een maximum) op, dat de noodzaak van wijziging niet duidelijk is aangezien het maximum reeds jaarlijks wordt vastgesteld.

Tenslotte hebben ook de leden van de fractie van D66 kennis genomen van de juridisch-technische aanpassingen in de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele Huursubsidie die voortvloeien uit de huursombenadering. De leden van de fractie van D66 kunnen instemmen met de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling voor woningen waar ingrijpende voorzieningen zijn getroffen en zijn van mening dat in het licht van de verzelfstandiging van de huursector een dergelijke vaststelling aan partijen overgelaten kan worden. Ook kunnen zij instemmen met gekozen tijdstip van gunning voor de overgangsbepaling.

Lezing van de memorie van toelichting geeft de leden van de fractie van D66 aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen:

Waar het de basis voor het subsidie-afbraakpercentage betreft is er voor gekozen dit percentage te handhaven op 5,5% onafhankelijk van de huurprijsontwikkeling. Een deel van de Raad voor de volkshuisvesting pleit voor een samenhang van dit subsidie-afbraakpercentage met de inkomensontwikkeling en de gerealiseerde inkomensontwikkeling. De leden van de fractie van D66 zijn, evenals leden van andere fracties, benieuwd naar de motivatie van de bepleite samenhang en naar de motivatie van de regering om deze samenhang af te wijzen anders dan dat er terug wordt gekomen op een eerder ingenomen standpunt inzake een gekozen systematiek.

Een definitieve regeling van het aanpassingsmechanisme voor de aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs laat nog op zich wachten, omdat een goed mechanisme nog niet voor handen is. De leden van de fractie van D66 willen aandringen op een spoedige totstandkoming van een dergelijk aanpassingsmechanisme en vragen zich af wanneer voorstellen op dit gebied te verwachten zijn. Ook vragen zij zich af hoe de relatie is met de voorstellen gedaan in de Trendbrief 1995.

Dat geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs van woonruimte na ingrijpende woningverbetering voortaan aan de huurcommissie zullen worden voorgelegd heeft de instemming van de leden van de fractie van D66. Wel maken deze leden zich zorgen over de toename van de werkdruk van huurcommissies en vragen daarom om een nadere onderbouwing van de stellingname dat de werkdruk slechts «in geringe mate» zou toenemen.

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
Hillen