

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. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 22 februari 1996

Wij spreken onze waardering uit over de snelheid waarmee de fracties van PvdA, CDA, VVD en D66 bijdragen hebben geleverd voor het verslag over het onderhavige wetsvoorstel. De leden van voornoemde fracties constateerden in meerderheid dat de voorgestelde wijzigingen voornamelijk van juridisch-technische aard zijn, dan wel een logisch vervolg op eerdere besluitvorming, strekkende tot vermindering van de overheidsbemoeienis met de vaststelling van huurprijzen. Toch plaatsten zij bij de voorgestelde wijzigingen nog wel enige kanttekeningen en stelden enkele vragen over onderdelen van het wetsvoorstel, waarop wij onderstaand ingaan.

De leden van de fractie van de PvdA merkten op dat zij het ter wille van een beheerste huurontwikkeling essentieel achten dat vóór de inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel het wetsvoorstel tot aanscherping van de procesvereisten rechtskracht heeft verkregen.

De eerste ondergetekende merkt op dat laatstgenoemd wetsvoorstel inmiddels door de Tweede Kamer is aanvaard. Uitgaande van een tijdige behandeling door de Eerste Kamer ziet het er derhalve naar uit dat voornoemd wetsvoorstel rechtskracht heeft verkregen vóór dat het geval is met betrekking tot het onderhavige wetsvoorstel. De beoogde inwerkingtredingsdatum van het onderhavige wetsvoorstel is 1 juli 1996. Dat die datum gehaald wordt, is essentieel voor met name artikel III, de wijziging van de Wet individuele huursubsidie. Wordt die datum niet gehaald, dan zouden de bedragen, genoemd in artikel 25, eerste lid, onder a en c, van die wet, per 1 juli 1996 moeten worden verhoogd met het in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage, zijnde 5½%, in plaats van met het in de brief van 17 november 1995 van de eerste ondergetekende aan de Tweede Kamer (kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 1) genoemde percentage van 4,0%. Het is daarom van het grootste belang dat het onderhavige wetsvoorstel op de beoogde inwerkingtredingsdatum ook daadwerkelijk in werking treedt.

De eerste ondergetekende voegt daar nog aan toe dat met het wetsvoorstel wordt beoogd de afschaffing van de ministeriële huurprijsvaststelling van de laatste categorie huurprijzen en huurprijsverhogingen, waarvoor een dergelijke vaststelling nog geldt.

Het gaat daarbij slechts om een zeer beperkte categorie van ingrijpend verbeterde woningen.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie hoe het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot de op 17 november 1995 uitgebrachte beleidsbrieven merkt de eerste ondergetekende het volgende op. Het onderhavige wetsvoorstel is het sluitstuk van de maatregelen die nodig zijn voor de toepassing van de zogeheten huursombenadering. De beleidsvoornemens uit voornoemde beleidsbrieven hebben geen directe invloed op hetgeen in het onderhavige wetsvoorstel is geregeld.

Op de aanpassing van woningen ten behoeve van gehandicapten, ook indien het dus woningen van oudere gehandicapten betreft, alsmede van woningen van ouderen zijn – dit in antwoord op een vraag van de leden van de aan het woord zijnde fractie –, tenzij het om een geliberaliseerde woonruimte gaat, de bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte van toepassing. Betreft het ingrepen voor gehandicapten, dan is artikel 10, eerste lid, onder a, van die wet in het bijzonder op de daarmee verband houdende huurverhogingen van toepassing. Gaat het om (andere) verbeteringen, dan is artikel 10, eerste lid, onder b, daarop meer bijzonder van toepassing. Daarnaast gelden alle bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte met betrekking tot huurverhogingen, woningwaardering, etc.

Zowel de leden van de PvdA-fractie als die van de fractie van D66 vroegen naar de inhoudelijke argumenten op grond waarvan een koppeling van het subsidie-afbraakpercentage met de gerealiseerde huurprijsontwikkeling en de inkomensontwikkeling wordt afgewezen.

De eerste ondergetekende merkt in dit verband het volgende op. Koppeling van het subsidie-afbraakpercentage met de gerealiseerde huurprijsontwikkeling zou gevolgen hebben voor de duur waarover nog subsidie wordt betaald. Bij een gemiddelde huurverhoging van minder dan 5,5% zou de subsidie dan over een langere periode worden uitgesmeerd. Dit zou grote financiële gevolgen hebben in verband met renteverliezen (verwezen zij ook naar het antwoord in het vervolg van deze nota op vragen van de leden van de CDA-fractie). Een dergelijke koppeling zou dan ook ongewenst zijn gelet op de wens te komen tot een zo snel mogelijke afbouw van lopende subsidieverplichtingen. Om die reden dient een verhuurder in beginsel de mogelijkheid te hebben op een woning waarop nog subsidie rust, een huurstijging te realiseren die gelijk is aan het subsidie-afbraakpercentage.

Aangezien de maximale huurstijging per woning steeds boven de 5,5% lag en nog ligt, is dit tot op heden mogelijk geweest. Bij een verhoging van de puntprijs (maximaal toegestane huur) van minder dan 5,5% is het in theorie mogelijk dat de exploitatie niet meer dekkend is wanneer de huurprijs van de woning reeds op het niveau van maximaal redelijk is gelegen. Het betreft in de praktijk echter maar een beperkt aantal woningen, waarvan bovendien een aantal op dit niveau is gekomen door harmonisatie ineens. Het subsidie-afbraakpercentage is na invoering van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting nog slechts van toepassing op particuliere verhuurders ten aanzien van wie een subsidieverplichting bestaat. Het gaat daarbij om circa 115 000 wooneenheden (woningen en bedden) die vooral in het duurste segment van de woningmarkt voorkomen. Als zodanig is de relatie met de inkomensontwikkeling beperkt.

De leden van de PvdA-fractie vroegen in verband met de daaraan verbonden financiële aspecten naar de omvang van de vermindering van de werkdruk van het bestuurlijke apparaat nu geen ministeriële beschikkingen tot vaststelling van de huurprijs voor ingrijpend verbeterde woonruimte meer worden vastgesteld en dus ook geen beroepen tegen die beschikkingen meer mogelijk zijn.

Naar aanleiding daarvan merkt de eerste ondergetekende op dat het aantal beschikkingen, die alle betrekking hebben op woningcomplexen met een totaal van circa 4000 woningen, op jaarbasis omstreeks veertig bedraagt. Op centraal niveau bedraagt de vermindering van de werkdruk

in capaciteit uitgedrukt ongeveer 0,1 fte. Op gemeentelijk niveau, waar op één onderdeel na alle feitelijke werkzaamheden met betrekking tot de toetsing van de plannen plaatsvinden, bedraagt de vermindering een veelvoud daarvan. Een nadere schatting is niet te geven.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de CDA-fractie welke afwegingen van de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) het kabinet er toe hebben gebracht het subsidie-afbraakpercentage toch in de wet te verankeren, merkt de eerste ondergetekende het volgende op. Zowel in de tekst van het wetsvoorstel dat voor advies aan de RAVO is gezonden, als in het uiteindelijk ingediende wetsvoorstel is het percentage van de subsidie-afbraak in de wet zelf verankerd. Het verschil is daarin gelegen dat in het aan de RAVO gezonden wetsvoorstel tevens was opgenomen dat het percentage bij algemene maatregel van bestuur kon worden gewijzigd. In het thans voorliggende wetsvoorstel kan het percentage uitsluitend bij wet worden gewijzigd. De bedenkingen van de RAVO richtten zich op het risico dat de hoogte van het percentage te vaak zou worden gewijzigd met alle onzekerheid van dien. Daarnaast is ook relevant dat door de balansverkortingsoperatie het subsidie-afbraakpercentage nog slechts voor een betrekkelijk klein deel van de verhuurders van belang is. Daardoor zal zich ook naar verwachting minder snel de noodzaak manifesteren van aanpassing van het percentage. Aan de mogelijkheid tot aanpassing bij algemene maatregel van bestuur bestaat om deze redenen geen behoefte meer.

De leden van de CDA-fractie vroegen zich verder 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 bruteringsoperatie. Een lager afbraakpercentage leidt immers tot een lagere huurstijging bij de particuliere huursector, hetgeen toch een voorname zorg van de regering is. In dit verband wijzen deze leden erop dat een van de redenen voor het vaststellen van het subsidie-afbraakpercentage op 5,5 gelegen was in de optredende vertraging in de beperking van het objectsubsidie-aandeel in de jaarlijkse kostprijs als gevolg van de tegenvallende rente-ontwikkeling.

De eerste ondergetekende merkt op dat bij de balansverkortingsoperatie van een ex-post-berekening van de subsidies uit de betreffende contracten wordt overgestapt naar een ex-ante-berekening. Daarbij verschuiven exploitatierisico's van het Rijk naar de verhuurders. Onderdeel van het gesloten akkoord zijn parameters waarin mede een premie (in de vorm van een relatief gunstig afbraakpercentage) vanwege de afkoop van de subsidies is verwerkt. Bij een gelijk afbraakpercentage voor de verhuurders die niet onder de Wet balansverkortingsoperatie geldelijke steun volkshuisvesting vallen, zou dit voordeel van de balansverkortingsoperatie voor de verhuurders die wel onder die wet vallen, vervallen. De eerste ondergetekende wijst erop dat met de particuliere verhuurders eveneens onderhandeld is zonder dat een positief resultaat is bereikt.

Van de mogelijkheid de huur met 5,5% te verhogen behoeven deze verhuurders overigens geen gebruik te maken. Zo geldt in de sociale-huursector de bedrijfsgewijze (huursom)benadering, waarbij de totale noodzakelijke huurverhoging over de gehele instelling afhankelijk van de kwaliteit per complex nader kan worden bepaald. Een rechtstreekse relatie tussen de exploitatievoorwaarden per complex en de huurverhoging kan niet meer worden gelegd. Ook kan niet zonder meer gesteld worden dat een lager subsidie-afbraakpercentage leidt tot een lagere huurstijging. De particuliere verhuurders zullen bij het bepalen van de huurstijging de marktomstandigheden mede in overweging nemen.

De eerste ondergetekende voegt hieraan toe dat inderdaad een van de redenen van het vaststellen van het subsidie-afbraakpercentage op 5,5 bij de zg. Tussenbalans de rente-ontwikkeling was, die tot een verhoging van de objectsubsidies leidde. De huidige rentestand heeft slechts marginale¹ invloed op de resterende uitgaven aan de objectsubsidies en geeft

¹ Bij een rentestand van 7,5% is er binnen de huidige meerjarenraming eerst in het jaar 2000 sprake van enig effect (nog geen miljoen gulden).

daarmee onvoldoende aanleiding het bijdrage-afbraakpercentage te verlagen.

De aan het woord zijnde leden ontvingen graag een overzicht van de financiële gevolgen van het vaststellen van het afbraakpercentage op 5.

Bij hantering van de uitgangspunten in de begroting 1996 (te weten: rente 7,0% en een exploitatielastenstijging van 2,5%) zou – volgens onderstaand overzicht – bij een afbraakpercentage van 5 over de gehele looptijd een extra uitgave op artikel 03.74 noodzakelijk zijn van f 1.374 miljoen nominaal over de resterende looptijd. Dit totaal is opgebouwd als weergegeven in onderstaand schema. Genoemd bedrag houdt een contante waarde in van circa f 300 miljoen.

Uitgaven in miljoenen	1996	1997	1998	1999	2000	Totaal gehele looptijd (1996– 2037)
	0	3	6	8	10	1 374

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af hoe het gestelde in de algemene toelichting op het onderhavige wetsvoorstel, waarin gesproken wordt van een verminderde rijksbetrokkenheid bij de huurprijsvorming, zich verhoudt tot de beleidsvoornemens uit de brief van 17 november 1995, zoals bijvoorbeeld de introductie van een maximale huursomstijging, waaruit juist een grotere rijksbemoeienis lijkt voort te komen.

In de visie van de eerste ondergetekende is er geenszins sprake van dat met bedoelde beleidsbrief wordt aangekoerst op een principiële beleidswijziging met betrekking tot het ingezette beleid van verminderde rijksbetrokkenheid bij de huurprijsvorming. Het beleidsvoornemen om wettelijke mogelijkheden voor het introduceren van een maximale huursomstijging te scheppen, is bedoeld als een waarborg, om het met de bruteringsgeschapen perspectief om tot een gematigde huurontwikkeling te komen, te kunnen realiseren. Juist door te kiezen voor het introduceren van de mogelijkheid tot het opleggen van een maximale huursomstijging blijft directe bemoeienis van rijkswege met de huurprijsvorming achterwege.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de VVD-fractie, of er na de invoering van het wetsvoorstel nog anders dan op de door hen genoemde plaatsen enigerlei percentage is opgenomen in relatie tot huur en dergelijke van woonruimten, merkt de eerste ondergetekende het volgende op. Het onderhavige wetsvoorstel is het sluitstuk in een reeks van maatregelen die nodig waren en zijn om de zogenaamde huursombenadering van toepassing te doen zijn op alle jaarlijkse huurprijsverhogingen. Binnen de marges van minimale huursomstijging (alleen toegelaten instellingen), de maximale huurstijging per woning en de puntprijzen van het woningwaarderingssysteem kan elke verhuurder de huurverhogingen van de door hem verhuurde woningen vaststellen. In de toekomst kan daar eventueel, indien het niet lukt tot een voldoende gematigde huurontwikkeling te komen, nog de marge van een maximale huursomstijging bij komen. In eerder genoemde brief van 17 november heb ik dat instrument in § 3.1.4 genoemd.

Over de wenselijkheid en doelmatigheid van een gelijktijdige behandeling van het onderhavige wetsvoorstel en andere wetsvoorstellen – dit naar aanleiding van een vraag van de aan het woord zijnde leden – merkt de eerste ondergetekende het volgende op. Gelijktijdige behandeling is beslist niet noodzakelijk. Hij wijst er op, onder verwijzing naar de beantwoording van de eerste vraag van de leden van de PvdA-fractie, dat het onderhavige wetsvoorstel per se op 1 juli 1996 in werking moet treden om te voorkomen dat er aanzienlijke complicaties ontstaan met de

uitvoering van de Wet individuele huursubsidie. De eerste ondergetekende bepleit daarom de wetsvoorstellen die van belang zijn voor de huuraanpassingsronde per 1 juli 1996, afzonderlijk te blijven behandelen.

In antwoord op een desbetreffende vraag van de leden van de VVD-fractie merkt de eerste ondergetekende op dat het wetsvoorstel inzake de procesvereisten beoogt de verhouding huurders/verhuurders aan te passen aan de nieuwe ordening in de volkshuisvesting. Aanvankelijk was het de bedoeling, in afwachting van invoering van de procesvereisten, in het onderhavige wetsvoorstel de vormvoorschriften van artikel 19 te laten vervallen en de mogelijkheid te creëren om zo nodig bij algemene maatregel van bestuur nadere vormvoorschriften vast te stellen. Daarvan is afgezien naar aanleiding van het advies van de RAVO. Ondertussen is het wetsvoorstel inzake de procesvereisten voorbereid en inmiddels aanvaard.

In antwoord op een vraag daarover van de leden van de VVD-fractie deelt de eerste ondergetekende mede dat de wijziging van artikel 15 inderdaad niet per se noodzakelijk is, maar dat toch is gekozen voor aanpassing ervan om de huurder de zekerheid te geven dat zodanige regels nu en in de toekomst blijven gelden. Bij een facultatieve bepaling zou – in theorie – besloten kunnen worden de algemene maatregel van bestuur in te trekken. Er zou dan namelijk geen verplichting bestaan over de hoogst toelaatbare stijging van de huurprijs permanent regels gesteld te hebben. Het niet bestaan van die regels zou niet acceptabel zijn.

De leden van de fractie van D66 vroegen wanneer voorstellen voor een aanpassingsmechanisme voor de aanpassing van de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs mogen worden verwacht en wat de relatie is met de voorstellen gedaan in de Trendbrief 1995.

De eerste ondergetekende deelt in antwoord op deze vragen mede dat aanpassing van de maximaal redelijke huurprijs van 1996 nog plaatsvindt door middel van een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, nadat de Kamer zich heeft uitgesproken over de kaders van het huurbeleid over 1996. De Trendbrief 1995 van 17 november 1995 bevat een voorstel voor wijziging van de grondslag van het waarderingsstelsel met behulp waarvan de maximaal redelijke huurprijzen worden bepaald.

De voorkeursoptie houdt in aansluiting bij de economische waarde conform de Wet waardering onroerende zaken. Bij de nadere uitwerking van deze voorkeursoptie zal ook aandacht worden geschonken aan de situatie waarin en de wijze waarop de maximaal redelijke huurgrens zal moeten worden aangepast. Voorstellen hieromtrent zullen de Kamer in 1997 bereiken.

De leden van de fractie van D66 merkten op dat zij zich zorgen maken over de toename van de werkdruk van huurcommissies. In verband daarmee vroegen zij een nadere onderbouwing van de stelling dat de werkdruk slechts in geringe mate zou toenemen.

Dienaangaande merkt de eerste ondergetekende op dat door het schrappen van artikel 9 de geschillen over huurprijzen van ingrijpend verbeterde woningen onder het huurcommissieregiem komen te vallen. Het gaat hierbij om omstreeks 25 000 woningen op jaarbasis waarvoor in plaats van een verplichte huurverhoging een facultatieve huurverhoging geldt. Dit houdt in dat de werkdruk van de huurcommissies met ongeveer 200 à 250 zaken per jaar zal toenemen. De zwaarte van deze zaken is echter relatief gering, omdat het vanwege de aangebrachte verbeteringen doorgaans niet om onderhoudsklachten zal gaan. Daarnaast geldt, dat na

invoering van de procesvereisten deze een matigende werking kunnen hebben op het aantal huurgeschillen bij aanzeggingen tot huurverhoging ná de ingrijpende verbetering.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
M. de Boer

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager