

Vergaderjaar 1997–1998

24 508

Volkshuisvestingsbeleid

25 651

Huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren

Nr. 43

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 27 november 1997

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op donderdag 6 november 1997 overleg gevoerd met de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **het huurprijsbeleid (25 651, nr. 1 (voortzetting van 30 oktober 1997));**
- **de brieven van de staatssecretaris van:**
- **13 juni 1997, inzake rapporten onderzoek «Aanwending bruteringsgelden en vermogensbeheer bij corporaties» en «Toezicht gemeenten op het vermogensbeheer bij woningcorporaties» (VROM-97-491);**
- **27 juni 1997, inzake structurele leegstand in de sociale huursector (24 508, nr. 38);**
- **27 juni 1997, inzake regionale uitwerking prognosemodel sociale huursector (24 508, nr. 39);**
- **2 juli 1997, inzake bruting: vierde voortgangsrapport in het kader van het groot project «Balansverkorting» (VROM-97-573);**
- **9 september 1997, inzake woningverkoop door corporaties (25 000-XI, nr. 77).**

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

Algemeen overleg (voortzetting) van 30 oktober 1997 over het huurprijsbeleid (25 651, nr. 1)

Tweede termijn commissie

De heer **Hofstra** (VVD) vroeg zich af wat de inhoud zou zijn van het wetsvoorstel dat in het voorjaar van 1998 aan de Kamer wordt voorgelegd. Is daarin bijvoorbeeld de omzetting van het puntensysteem naar het WOZ-systeem opgenomen? Is de staatssecretaris bereid schriftelijk in te gaan op de eerder gegeven Amsterdamse praktijkvoorbeelden die betrekking hebben op het betaald parkeren in het puntensysteem en op de huurteams? Hoe werkt de huurverhoging door in het CBS-inflatiecijfer? Hij achtte het van belang dat de staatssecretaris

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), A. de Jong (PvdA), Gabor (CDA), ondervoorzitter, Aiking-van Wageningen (Groep Nijpels), Poppe (SP), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Th. A. M. Meijer (CDA), Visser-van Doorn (CDA) en Luchtenveld (VVD). Plv. leden: Biesheuvel (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Verspaget (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Dijkma (PvdA), vacature PvdA, Van Blerck-Woerdman (VVD), Witteveen-Hevinga (PvdA), Leers (CDA), Hendriks (HDKR), vacature CD, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (U55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA), De Haan (CDA) en Blauw (VVD).

hierover, eventueel na overleg met anderen, duidelijkheid biedt. Met de huurparameters voor 1998 kan de fractie van de VVD instemmen. In de periode daarna zou de liberalisering moeten worden doorgezet, terwijl de huurharmonisatie moet worden benut op de plaatsen waar de huren relatief laag zijn. Overigens vond de heer Hofstra het ergerlijk dat collega Jeekel de kleine particuliere verhuurders in de ban heeft gedaan. Regels, wetten en subsidiemogelijkheden zijn er voor iedereen terwijl het niet verplicht is om subsidiemogelijkheden te benutten. Natuurlijk zijn er ook slechte verhuurders maar het gaat niet aan, deze groep te stigmatiseren. Hij meende voorts dat de heer Duivesteijn dient te beseffen dat de sector is verzelfstandigd en dat er in het huurbeleid ruimte moet blijven. Het is beslist onjuist om voor de Randstad een milder huurbeleid aan te houden dan voor de rest van het land. De fractie van de VVD kan instemmen met de grote lijnen van het beleid van de staatssecretaris.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vond het politieke gedeelte van het AO van 30 oktober zeer interessant, vooral ook door de verdeeldheid die er tussen de coalitiefracties bleek te bestaan. VVD enerzijds en PvdA en D66 anderzijds komen met geheel eigen visies. Op grond van verkiezingsprogramma's rijst de vraag wat de resultaten kunnen zijn van het overleg dat deze drie wellicht in het kader van de volgende formatie in «werkgroep 3b» zullen voeren.

Het CDA heeft het bruteringsakkoord altijd verdedigd en benadert op grond van deze ordening de huurmatiging. Tegen die achtergrond leek het de heer Biesheuvel niet erg om de groep van de particuliere verhuurders eruit te lichten en te constateren dat hoge percentages worden gehanteerd zodat een nadere analyse verantwoord is. Aan het kabinetsitem huurmatiging mag ook de VVD worden gehouden.

In zijn brief van 31 oktober 1997 reageert de staatssecretaris bijzonder netjes op de opmerking van de heer Hofstra over mogelijke «bevrozing» van de liberalisatiegrens op de huidige f 1085, maar werd, zo vroeg de heer Biesheuvel zich af, tijdens het IHS-debat niet mede door de heer Hofstra een amendement ingediend waarin die bevrozing aan de orde werd gesteld? Wellicht heeft de heer Hofstra spijt van dit amendement. Welke invloed zal de OZB nog hebben op de huurverhogingen? Is dit een factor die zonder meer moet worden geaccepteerd?

De heer **Jeekel** (D66) was van oordeel dat in het kader van het algemene huurbeleid het jaar 1999 bijzonder interessant zou kunnen zijn. In dat jaar is men nog gebonden aan de bruteringsafspraken en bestaat er dus geen vrijheid om dit beleid op een andere manier in te vullen. Het is overigens naar het oordeel van D66 logisch en terecht dat men in dit jaar nog vastzit aan het percentage 6,5 als maximale huurstijging. Daarna kunnen in het huurbeleid andere structuren aan de orde komen.

Wat de particuliere huursector betreft geldt een tweedeling. Enerzijds zijn er de goedwillende kleine verhuurders ten aanzien waarvan overigens de vraag rijst of zij wel voldoende reserveren voor onderhoud. Anderzijds zijn er de grotere verhuurders die forse huurverhogingen vragen. Ook op grond van uitgebrachte rapportages moet de vraag worden gesteld wat zij daar nu precies tegenover stellen. In de particuliere huursector is in 11% van de gevallen sprake van een huur boven het niveau van «maximaal redelijk»; het betreft dus 40 000 tot 50 000 woningen. Aan de hand van de huurdersspreekuren in grote steden blijkt dat sommige verhuurders een huurverhoging van meer dan 6,5% doorvoeren. Uit een enquête betreffende de binnenstad van Amsterdam komt zelfs een gemiddelde van 9,37% naar voren, hetgeen in feite in juridisch opzicht niet is toegestaan. Welk beleid wordt ten aanzien van dergelijke ontwikkelingen gevoerd?

De heer **Duivesteijn** (PvdA) realiseerde zich dat de visies van VVD en PvdA op het volkshuisvestingsbeleid uiteenlopen maar toch kunnen

worden herkend als heldere posities. Van het CDA mag worden verwacht dat zij het kabinetsbeleid bijzonder kritisch benaderen en daarbij het sociale aspect centraal stellen. In die zin zou men kunnen aansluiten bij bepaalde standpunten van de PvdA. Het was hem echter duidelijk dat ten aanzien van sommige aspecten van het beleid het kabinet steun krijgt van het CDA dat zich bijna volstrekt lijkt te identificeren met de corporatiewereld in plaats van met de mensen die gebruikmaken van de diensten van de corporaties. Wellicht kan de PvdA in de genoemde «werkgroep 3b», ondanks de tegenstellingen, met de VVD veel verder komen dan met een CDA dat altijd de corporatiewereld steunt.

De heer **Biesheuvel** (CDA) herinnerde eraan dat het CDA op het terrein van de IHS verder wil gaan dan de PvdA. Bovendien rijst de vraag wat de heer Duivesteijn, met zijn bruskerend optreden, buiten de afspraken tussen overheid en sector om, in concrete zin heeft bereikt. Er zijn veel theoretisch interessante plannen gelanceerd maar er is slechts onrust ontstaan, naast gewekte verwachtingen die moeilijk kunnen worden waargemaakt. In feite heeft de PvdA op dit terrein pas vanaf 1999 de handen vrij.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) meende echter dat onrust kan leiden tot een bredere discussie over het volkshuisvestingsbeleid, dat weer een politiek onderwerp is geworden. Wat de IHS betreft kon worden bereikt dat 300 mln. extra werd ingezet, in plaats van een bezuiniging van 200 mln. Dat dit resultaat binnen de coalitie werd bereikt, was mogelijk omdat het CDA wat dit betreft een oppositioneel standpunt innam. Die fractie identificeert zich echter op vele andere terreinen met het beleid van de staatssecretaris die weer in hoge mate het beleid van de corporaties volgt.

Naar aanleiding van het in de brief van 31 oktober 1997 gestelde over de afhandeling van het bruteringsakkoord wees de heer Duivesteijn erop dat in de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting het gemiddelde percentage 3,5 is vastgelegd tegen de achtergrond van de huursom-benadering. Het percentage 6,5 is niet in de wet vastgelegd maar maakt deel uit van gemaakte afspraken. Tijdens het bruteringsdebat werd ook door het CDA een motie aangenomen, waarin werd vastgelegd dat het huurbeleid elk jaar opnieuw zou worden bepaald. Daarmee werd de corporaties het signaal gegeven dat de Kamer het recht had, elk jaar opnieuw te bepalen of het meer of minder dan 6,5% zou moeten zijn. Bezie men de huurstijgingsdifferentiatie tussen 1995 en 1997, weergegeven in het RIGO-rapport, dan blijkt dat in de sociale huursector een belangrijke daling is opgetreden; waar het gaat om de categorie 6% en meer is het percentage van de totale voorraad verlaagd van 14 tot 7. Ook voor de groep beleggers geldt een daling, maar voor de groep particulieren is een stijging genoteerd; 20% van de hierbij betrokken huishoudens is geconfronteerd met 6% of meer. Het genoemde rapport vermeldt: «Bijna de helft van deze woningen, 48%, krijgt 5% of meer. Het zijn voornamelijk de woningen van de handelaren en de makelaars.». Het is duidelijk dat handelaren en makelaars in de private sfeer maximaal gebruikmaken van de bruteringsafspraken. De PvdA zal dan ook per motie voorstellen om naar 5%, maximaal 5,5% te gaan.

De heer **Biesheuvel** (CDA) onderstreepte dat men zich aan met de sector gemaakte afspraken moet houden; de overheid dient een betrouwbare partner te zijn. Hij vond het terecht dat binnen die afspraken wordt getracht om met betrekking tot de huurmatiging een maximaal resultaat te bereiken. Het CDA heeft de genoemde motie overigens vooral gesteund om het overleg tussen huurders en verhuurders van de grond te krijgen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) trok de conclusie dat het kabinet bepaalde beleidslijnen kan doorzetten omdat er binnen de coalitie divers wordt

gedacht over het volkshuisvestingsbeleid en het CDA wat dit betreft een bepaald commitment heeft. Inderdaad kan in verband met de volgende kabinetsperiode worden gedacht aan een nieuwe nota volkshuisvesting, waarin scharnierpunten aan de orde komen als de invoering van de individuele koopbijdrage, het afremmen van de huurharmonisatie enz. Op dit moment mag met betrekking tot het huurbeleid van D66 en CDA de bereidheid worden verwacht om door middel van een motie de staatssecretaris op te roepen om de bruteringsafspraken zodanig aan te passen dat er sprake is van een lager niveau dan 6,5.

De heer **Jeekel** (D66) wees erop dat er tussen PvdA, CDA en D66 wel degelijk overeenstemming bestaat, zij het niet over een streven om het niveau van 6,5 aan de corporatiezijde te verlagen, maar over de analyse dat van het afgesproken niveau van 6,5 door een aantal particuliere verhuurders misbruik wordt gemaakt in situaties waarin er van een tegenprestatie nauwelijks sprake is. Deze overeenstemming mag niet ontaarden in een motie waarin het niveau 6,5 in algemene zin aan de orde wordt gesteld. Een dergelijke motie zou de steun van D66 zeker niet krijgen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) meende dat er met betrekking tot verhuurdersgroepen moeilijk onderscheid kan worden gemaakt, gelet op het rechtsgelijkheidsprincipe. Men zal de sociale sector moeten aanspreken op het feit dat particuliere huurders de dupe zijn.

Tweede termijn staatssecretaris

De **staatssecretaris** concludeerde dat de afgelopen jaren de huurontwikkeling gunstig is geweest, onder meer omdat met de sociale huursector goed kon worden overlegd over de bruteringsparameters. In een aantal fasen kon daarbij worden aangestuurd op geringere huurverhogingen. Zo werd ingestemd met een verruiming in verband met de ontheffing minimale huursomstijging; thans is er zelfs een wetsvoorstel dat erop is gericht, de hele minimale huursomstijging te schrappen. Echter, bij dit alles staat het principe «afpraak is afspraak» voorop. Over de mate waarin de corporaties zich aan gemaakte afspraken houden, bestaat tevredenheid en het resultaat mag er zijn. Bij een oplopende inflatie mag worden geconstateerd dat op een loyale wijze invulling is gegeven aan het bruteringsakkoord. Er bestaan geen redenen om op welke manier dan ook van dit akkoord af te wijken. Uit rapportages blijkt dat de particuliere verhuurders in 1997 gemiddeld een verhoging van 3,7% hebben doorgevoerd, hetgeen overeenkomt met het beleid van de corporaties. Echter, omdat het in het algemeen om lagere bedragen gaat, zijn de huurverhogingen in centen geringer. Bovendien betreft het een zeer gedifferentieerde sector. Het verdient dan ook aanbeveling te analyseren hoe deze groep is samengesteld en wat precies de verhouding is tussen hoge huurstijgingen en de markt. Voorzover verhuurders een verhoging van meer dan 6,5% doorvoeren, kan het gaan om geliberaliseerde woningen. Overigens kunnen huurders zich altijd tot de huurcommissie wenden; ook verhuurders dienen zich immers gewoon aan de wet te houden. Ook gemeenten gaan na of er sprake is van misbruik wanneer signalen daarop duiden. Voorts gaat het niet aan om de hele groep particuliere verhuurders te stigmatiseren. Binnen deze sector treedt bundeling op en bestaat de bereidheid om mee te doen aan ontwikkelingen als de huurteams in Amsterdam en de certificering in verband met kamerverhuur. Toch is het van belang nader te bepalen hoe met deze sector als geheel moet worden omgegaan. Wellicht moet meer intensief worden gesproken met de groep handelaren en verhuurders die uitsluitend om rendementsoverwegingen

woningen bezitten en daarom een geringe volkshuisvestelijke belangstelling hebben.

Het heeft weinig zin, nog eens met de koepels te onderhandelen over een geringer percentage dan 6,5. Immers, er zijn afspraken gemaakt terwijl de inflatie oploopt. Terecht is erop gewezen dat, als dit percentage zou worden verlaagd, wellicht elders huurstijgingen zouden optreden, hetgeen een complicerende factor is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) was van oordeel dat het huidige percentage te hoog is en dat de afgelopen jaren de gemiddelde verhoging substantieel hoger is geweest dan de lijn die bij het afsluiten van het bruteringsakkoord werd verwacht. Als gevolg daarvan zijn hogere inkomsten geïncasseerd en de vraag rijst of dit nodig is geweest. Er vinden thans onrendabele investeringen plaats. Bovendien is er de mogelijkheid om meer woningen te verkopen zodat het beleid een andere inhoud kan worden gegeven. Wellicht kunnen de corporaties worden overtuigd van de juistheid van de stelling dat het percentage van 6,5 moet worden teruggebracht tot 5,5 of 5. De cruciale vraag is of men bereid is om hierover opnieuw te onderhandelen.

De **staatssecretaris** herhaalde dat het percentage 6,5 deel uitmaakt van gemaakte afspraken; ook de eerder genoemde motie maakt die afspraken niet ongedaan. De corporaties hebben zich in de onderhandelingen beslist «fatsoenlijk» opgesteld maar ze handhaven dit percentage.

De hoofdpunten van de integrale wetgeving, bedoeld door de heer Hofstra, zijn aan de Raad van State voorgelegd zodat hij daarop nu niet uitvoerig kon ingaan. Hij kon echter bevestigen dat men zich meer zou willen richten op de WOZ als beoordelingssysteem. Schriftelijk zal worden gereageerd op opmerkingen, gemaakt over het betaald parkeren, de huurteams en de relatie tussen huurverhogingen en het inflatiecijfer. Overigens wordt de systematiek waarmee de invloed van huurstijgingen in het inflatiecijfer wordt weergegeven, af en toe herijkt.

Wat de invloed van de OZB betreft moest de staatssecretaris constateren dat dit in de sociale sector heeft geleid tot ongewenste extra kosten. Van belang is dan ook dat een zo hoog mogelijke druk op de gemeenten wordt uitgeoefend, opdat zij hun tarieven matigen. Goed moet worden bedacht dat het kabinet een extra bedrag ter beschikking heeft gesteld ter matiging van de gemeentelijke lasten. Het is niet de OZB-systematiek die de problemen veroorzaakt, maar het feit dat gemeenten hun tarieven niet zodanig hebben bijgesteld dat aan de motie-Remkes wordt voldaan. In komende rapportages zal worden weergegeven welk gedeelte van de huurverhoging wordt veroorzaakt door gemeentelijke lastenstijgingen; de verhuurders kunnen daar niets aan doen.

De **voorzitter** deelde mee dat de schriftelijke beantwoording van vragen, gesteld tijdens de eerste termijn van het AO, aan het verslag van dit overleg zal worden toegevoegd. Het betreft de brief van de staatssecretaris van 31 oktober 1997.

Algemeen overleg over de brieven van de staatssecretaris

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Biesheuvel** (CDA) constateerde dat, hoewel structurele leegstand op nationaal niveau als een beperkt probleem wordt gezien, die leegstand niet gelijkmatig is verspreid zodat dit voor de desbetreffende regio's wel degelijk een groot probleem is. In Noord-Nederland doen zich problemen in de kwalitatieve sfeer voor en ook andere regio's zullen hiermee te maken krijgen. Deze ontwikkeling noopt ertoe, het ruimtelijke en het volkshuisvestelijke beleid nog beter op elkaar af te stemmen omdat

voorkomen moet worden dat de kosten van leegstand eenzijdig op het Rijk en de corporaties worden afgewenteld. Uit de stukken komt naar voren dat provincies het geschetste probleem erkennen, maar weinig daadkracht vertonen; snel zal duidelijk moeten worden welke maatregelen zij op dit terrein nemen.

De financiële positie van de corporaties en de middelen die het Rijk in de stedelijke vernieuwing kan steken, zijn in belangrijke mate afhankelijk van een goede afstemming van nieuwbouw en herstructurering. Dit onderstreept het belang van het opstellen van gemeentelijke volkshuisvestingsplannen en het maken van daarop gebaseerde prestatieafspraken met corporaties. Wat is de reactie van de staatssecretaris op de suggestie om de toekenning van BWS-budgetten aan gemeenten mede afhankelijk te stellen van de realisatie van regionale volkshuisvestingsplannen? Bedacht moet worden dat een aantal ruimtelijke ordeningsproblemen niet zijn op te lossen met uitsluitend volkshuisvestelijke maatregelen.

De staatssecretaris heeft bij de begrotingsbehandeling aangegeven dat hij het Nationaal programma volkshuisvesting ziet als een sectorinitiatief.

Men zou ook kunnen stellen dat de corporaties hiermee aangeven hoe zij met hun inkomsten denken om te gaan. Naast het bilaterale overleg dat met individuele corporaties kan worden gevoerd, wordt in dit programma een toekomstbeeld geschetst. Voorzover men het verkopen van woningen door corporaties ziet als een oplossing voor allerlei problemen, verdient dit programma waardering omdat daarin ook wat dat betreft een visie wordt ontwikkeld.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) meende dat dit programma niet méér is dan een beperkte inventarisatie van voornemens. Als mensen in plaats van IHS een individuele koopbijdrage krijgen, kan een miljoen woningen worden verkocht waarmee middelen kunnen worden vrijgemaakt voor de échte sociale volkshuisvesting.

De heer **Biesheuvel** (CDA) merkte op dat de staatssecretaris het genoemde programma niet beschouwt als een nationale afspraak. Toch mag worden verwacht dat hiermee bij het bepalen van het rijksbeleid rekening wordt gehouden, bijvoorbeeld waar het gaat om de leegstand in de sociale huursector. Overigens springt Lelystad er met betrekking tot die leegstand uit. Het feit dat de ruimtelijke planning aldaar niet is bewaarheid, leidt tot grote huisvestelijke problemen. De commissie-Brokkx heeft in dit verband overheidssteun bepleit. Ook andere gebieden vragen om specifieke aandacht, zoals Centraal-Groningen. Moet hiervoor niet sprake zijn van dezelfde aanpak als die voor Lelystad? Van dergelijke regio's mag niet worden verwacht dat zij de geschetste problemen zelfstandig oplossen.

De brief over de regionale uitwerking van het prognosemodel vond hij interessant maar ook nogal theoretisch van aard. Natuurlijk is het van belang, te beschikken over een goed overzicht van volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de regio's, maar tegelijkertijd rijst de vraag of men hiermee in de praktijk uit de voeten kan. In elk geval heeft deze doorkijk niet geleid tot verrassingen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) constateerde dat de nu aan de orde gestelde, nogal verschillende stukken nog eens de behoefte onderstrepen aan meer samenhangende opvattingen over de volkshuisvesting, in de vorm van een herijking van de nota-Heerma. Zo biedt in verband met het huurbeleid het jaar 1999 de mogelijkheid om te komen tot een fundamentele herziening. Daarnaast is gebleken dat de structurele leegstand in de sociale huursector toeneemt. Ook daarover dient, in samenhang met de ruimtelijke ordening, een fundamentele discussie te worden gevoerd. Eenzelfde integrale benadering dient te gelden voor het vermogensbeheer bij corporaties en de uitwerking van het prognosemodel.

Er kunnen zich bij kleinere corporaties problemen voordoen met betrekking tot het vermogensbeheer maar het is niet juist om in dit verband te streven naar schaalvergroting zoals in het voorgelegde rapport wordt aangegeven. Eerder is er behoefte aan schaalverkleining dan aan -vergroting omdat het laatste al snel leidt tot een grote afstand tussen de corporatie en haar huurders. Oplossingen voor deze problemen kunnen bijvoorbeeld via het Waarborgfonds worden geboden.

Wat de vierde voortgangsrapportage over de balansverkortings betreft, achtte hij het feit dat het risico van 15 mld. is verdwenen, niet onbelangrijk. Met betrekking tot de structurele leegstand in de sociale sector rijst de vraag wanneer het kabinet een standpunt inneemt over het rapport-Brokkx. Het zijn vooral de duurdere huurwoningen die leegstaan, zodat geconcludeerd moet worden dat ofwel het huurprijsniveau te hoog is ofwel de koopsector te sterk wordt bevoordeeld; wie een huur van f 1200 moet betalen, is een dief van eigen zak wanneer hij niet gaat kopen. Heel lang bestond er in Nederland geen aantrekkelijk klimaat voor het eigenwoningbezit, juist omdat de huren laag waren, maar nu is het omgedraaid. Zo staan thans in Lelystad slechts huurwoningen en geen koopwoningen leeg. Niettemin kunnen deze huurwoningen niet als «slecht» worden gekwalificeerd terwijl ook de woonomgeving niet onaantrekkelijk is; ze worden in financiële zin niet aantrekkelijk gevonden. Voorzover woningen met een lager huurprijsniveau leegstaan, kunnen zaken als onveiligheid en onaantrekkelijke omgeving een rol spelen.

Ter oplossing van de leegstandsproblemen zullen maatregelen moeten worden getroffen in de sfeer van de ruimtelijke ordening; de bouw van woningen in buitengebieden moet worden afgeremd. Echter, vooral is nodig dat men komt tot een fundamentele herstructurering van de volkshuisvesting, gericht op een veel grotere verantwoordelijkheid van bewoners voor hun woningen en leefomgeving. Tegen die achtergrond is er veel voor te zeggen, woningen aan bewoners over te dragen in het kader van een sociale koopsector. Mensen dienen in staat te worden gesteld, hun woning te kopen, in combinatie met vormen van zelfbeheer. Deze werkwijze is te prefereren boven de handelwijze die nu vaak door corporaties wordt gekozen. Als voorbeeld noemde de heer Duivesteijn het plan van een stichting in Sittard om 720 woningen te verkopen. Het betreft Bijlmermeerachtige flats en dit kritische gedeelte van haar bezit wordt door deze stichting doorgeschoven naar een «uitponder», een handelaar in onroerend goed. Als voorwaarde wordt gesteld dat de bewoners de eerste tien jaar hun huurrechten behouden terwijl beperking van die rechten in het geheel niet mogelijk is. Corporaties zouden überhaupt niet aan tussenpersonen moeten verkopen, maar per definitie slechts aan bewoners.

De heer **Jeekel** (D66) herinnerde eraan dat de motie over de leegstand die zijn fractie een jaar geleden indiende, nog was gebaseerd op de gedachte dat het om een geïsoleerd verschijnsel ging. Nu ziet men duidelijk dat op de ontspannen woningmarkt niet-gewilde wijken een steeds slechtere positie krijgen. Dit pleit voor een goede regie in de woningbouwprogrammering; het is tegen deze achtergrond dat de noodwet als metafoor is opgevoerd. De staatssecretaris zal rapporteren over de wijze waarop de provincies deze regiefunctie waarmaken.

Daarnaast dient er in de wijken veel te worden gedaan aan verkoop, sloop en nieuwbouw, eventueel huurverlagingen enz. Er is aan de kwaliteits-sprong in het wonen een schaduwzijde verbonden, waardoor een stedelijke vernieuwingsslag noodzakelijk is. Ook uit de regionale uitwerking van het prognosemodel blijkt dat de corporatiesector nationaal en regionaal gezien voor grote opgaven staat: investeringen, groot onderhoud, duurzaam bouwen enz. De staatssecretaris meent dat de sector dit wel kan trekken, onder de voorwaarde dat het huurstijgingspercentage boven dat van de inflatie blijft. Als het inflatieniveau wordt

aangehouden, leidt dit tot 15% beperking met betrekking tot de investeringen of verdubbeling van de aantallen te verkopen woningen. Op dit moment gaat het vooral om bepaalde regio's, zoals Flevoland en Centraal-Groningen, maar later zullen ook in de drie grote steden leegstandsproblemen optreden. In relatie met de nieuwste woningbouw-cijfers vroeg de heer Jeekel zich af of voor bepaalde stedelijke gebieden een hogere versnelling van de stedelijke vernieuwing nodig is dan in het prognosemodel is aangegeven. De staatssecretaris beantwoordt de vraag of de corporaties een en ander aankunnen, op grond van een top-downbenadering; een macromodel wordt regionaal verfijnd. Deze vraag kan echter ook bottom-up worden benaderd, zoals de koepels hebben gedaan in de vorm van hun Nationaal programma volkshuisvesting. Ook dit programma vermeldt een huurstijgingspercentage hoger dan dat van de inflatie. Een zwak punt van dit stuk is dat het gegeven nationale beeld niet regionaal wordt vertaald.

Een belangrijke vraag was voor hem, of de som van alle prestatie-afspraken van gemeenten en corporaties in de komende jaren leidt tot een situatie waarin de minder gewilde wijken weer toekomstwaarde krijgen. De staatssecretaris zal hierover rapporteren, met inachtneming van afspraken die tijdens het toezichtdebat zijn gemaakt. Van belang is dat door corporaties voldoende wordt geïnvesteerd op de plaatsen die de hoogste urgentie hebben. Geconcludeerd kan worden dat het plegen van noodzakelijke investeringen in stedelijke vernieuwingen, groot onderhoud en duurzaam bouwen, voor de corporatiesector slechts mogelijk is wanneer langjarig de huurverhogingen boven het inflatieniveau blijven. Aangezien het streven in de richting van het inflatieniveau overeind dient te blijven, rijst de vraag of een ruimere woningverkoop soelaas kan bieden.

Op regionaal niveau geldt de kernvraag: hoe kan duidelijk worden gemaakt dat de investeringsbeslissingen door de corporatiesector als geheel ten behoeve van zwakke gebieden, zowel qua tempo als qua omvang, inderdaad leiden tot toekomstwaarde en dus minder leegstand? Kan op die manier worden bereikt dat het positieve macrobeeld van het Nationale programma volkshuisvesting een even gunstig beeld per regio oplevert? Kan de staatssecretaris bevorderen dat er een begin van een antwoord op deze vraag komt?

Wellicht verdient het aanbeveling om het positieve prognosebeeld bij te stellen op grond van de laatste woningbouwcijfers. Deze prognose geeft nu nog het volgende beeld: sloop plus verkoop is nieuwbouw plus aankoop; het verschil van 26 000 over vijftien jaar is verwaarloosbaar klein. Blijkbaar voelen de koepels in verband met dit thema nattigheid, mede in relatie met de discussie over Vinex versus stedelijke vernieuwing.

De heer **Hofstra** (VVD) betreurt het dat, ondanks de verzelfstandiging van de sector, het aantal rapporten zeer omvangrijk was. Op grond van de vierde voortgangsrapportage mag echter worden geconcludeerd dat men met de bruteringsoperatie op schema ligt. Bij de vijfde rapportage zal minder naar begrotingen moeten worden verwezen en meer accent moeten worden gelegd op een integraal financieel beeld. Overigens is het merkwaardig dat de huurstijging afneemt, zulks in tegenstelling met met de corporaties gemaakte afspraken. Het is van tweeën één: ofwel er is te ruim gebruteerd, ofwel de corporaties kiezen bewust voor een beleid dat neerkomt op interen.

De staatssecretaris spreekt over «leegstand» wanneer een woning langer dan drie maanden leegstaat, maar de heer Hofstra vond dat het nogal wat uitmaakt of een woning drie of dertien maanden leegstaat, vooral in termen van huurderfing. Het verdient aanbeveling om tot een betere manier van meten te komen. Overigens behoort bij een stijging van 0,23 naar 0,30 niet de term «lichte stijging»; immers, in procenten gemeten komt dit neer op eenderde. Het gebied waarin leegstand optreedt, wordt

steeds groter. Het systeem van marktwerking komt het best tot zijn recht als er sprake is van een geringe leegstand, maar het mag niet te gek worden.

De door de heer Van Velzen bepleite oplossing, minder bouwen, vond hij niet juist. Het gaat niet aan mensen de mogelijkheid te ontnemen om een woning te kopen omdat elders onaantrekkelijke woningen leegstaan. De laatste woningen moeten dan maar worden verkocht of gesloopt. Een andere mogelijkheid is dat de huren sterk worden verlaagd; ook kan men van twee woningen één woning maken. Dit alles sluit overigens niet uit dat op het terrein van de ruimtelijke ordening bepalingen kunnen gelden. Nu de sector is verzelfstandigd, moet op rijksniveau weerstand worden geboden aan de verleiding om allerlei maatregelen te treffen in verband met optredende leegstand. Voorts gaat het inderdaad niet alleen om Lelystad. De staatssecretaris heeft in september in het noorden over dit probleem een gesprek gehad; wat zijn de uitkomsten daarvan?

De heer Hofstra vroeg zich af hoe betrouwbaar het voorgelegde prognose-model is. Hier keert de eeuwigdurende discussie over de solvabiliteits-getallen, in relatie met waarderingssystemen, terug. Zeggen deze getallen werkelijk iets of geven ze hooguit een richting aan? Is het mogelijk om op grond van dit model voorspellingen te doen over bijvoorbeeld de ontwikkeling van de IHS?

Gesteld wordt dat alleen bij lagere kosten en investeringen de huurverhogingen het inflatiepercentage kunnen volgen, maar het is duidelijk dat er bezuinigingsmogelijkheden zijn. Het lijkt erop dat corporaties in financiële zin meer aandacht besteden aan de gebouwen dan aan de mensen die erin wonen. Wellicht verdient een meer efficiënte benadering de voorkeur. In het verleden is ook de CAO wel als mogelijkheid vermeld terwijl de vraag mag worden gesteld hoe realistisch nu precies de onderhoudsvoorzieningen zijn en of niet in deze zin balansvertekeningen optreden. Misschien zit er in het geheel meer rek dan nu wordt aangenomen en die rek moet worden benut op het moment dat marktomstandigheden dit nodig maken. De sector zal zich in eerste instantie zelf moeten redden.

Wat betreft het overzicht dat de staatssecretaris per landsdeel heeft gegeven, wees de heer Hofstra erop dat meer in het algemeen de huren in de grote steden meer omhoog kunnen dan in de rest van het land. In feite bevindt zich hier een groot financieel reservoir dat sociale verhuurders in staat kan stellen om tot een betere relatie tussen kosten en opbrengsten te komen.

Het antwoord van de staatssecretaris

De **staatssecretaris** onderstreepte dat uit één bruteringsvoortgangsrapportage geen integraal financieel beeld viel op te maken. Bij de volgende rapportage zal wél een goed overzicht worden geboden. Wat de verkoop van woningen en de rol van handelaren in onroerend goed daarbij betreft, verwees hij naar de brief over Jutphaas waaruit goed blijkt hoe gecompliceerd deze materie is en hoezeer ook rechterlijke uitspraken het beleid kunnen doorkruisen. Vaak blijkt dat, wanneer corporaties eenmaal met potentiële kopers in zee zijn gegaan maar de verkoop om beleidsmatige redenen niet doorgaat, de potentiële kopers de corporaties dwingen om zich tot de rechter te wenden. Bovendien is het bijzonder lastig om aan te tonen dat een bepaalde potentiële koper als ongewenste partij moet worden beschouwd.

Wat de leegstand in de sociale huursector betreft kan geen standaardoplossing worden aangereikt omdat er ook geen sprake is van een standaardprobleem. Dit vraagstuk zal in de toekomst belangrijker worden, zij het dat het niet tot paniek zal behoeven te leiden. Er komen meer gebieden met een ontspannen woningmarkt, zodat het minst aantrekkelijke gedeelte van de voorraad met leegstand wordt bedreigd. In reactie

hierop zal de ruimtelijke ordening veel beter op de volkshuisvesting moeten worden afgestemd dan tot op heden is gebeurd, hetgeen op bovengemeentelijke schaal dient te gebeuren. De provincies worden hierop aangesproken en reageren daarop op verschillende manieren. Er zal hoe dan ook tot een andere verdeling moeten worden overgegaan dan men vele jaren gewend is geweest; sommige gemeenten zullen moeten temporiseren of wachten. Dit betekent overigens niet dat het platteland «op slot» gaat. Veel meer gaat het om de conclusie dat er nogal wat ruimte zit in goedgekeurde bestemmingsplannen en dat het ongewenst zou zijn, deze capaciteit geheel te benutten in het tempo dat door sommigen wordt verlangd. De provincies zullen strakker moeten sturen, waarbij ook moet worden voorkomen dat tegen de achtergrond van het totale beleid de ene gemeente het slachtoffer wordt van het beleid van de andere gemeente. Met de noordelijke gedeputeerden is afgesproken, door middel van een pilotproject na te gaan hoe dit het best vorm kan krijgen. Overal doet de tendens in de richting van meer woonkwaliteit zich gelden en dit mag de mensen niet worden misgund, maar het is onmogelijk om iedereen de ideale woning te geven op de plek die hij of zij wil; dat staat de ruimtelijke ordening niet toe. De vraag rijst of het gewenste provinciale beleid kan worden afgedwongen door middel van financiële sturingsinstrumenten, waaronder de BWS. De Kamer kan tegen die achtergrond een brief verwachten over de taakverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten op het terrein van de volkshuisvesting, gekoppeld aan de financiële middelen die na 1 januari 2000 in één investeringsbudget zijn opgenomen. Thans is nog niet duidelijk of deze brief de Kamer kan worden voorgelegd vóór het debat over de stedelijke vernieuwing, mede gelet op nog te voeren overleg. In elk geval is het zinnig, te overwegen om in de bedoelde gevallen naast het ruimtelijke orderingssturingsinstrumentarium, ook het financiële sturingsinstrument in te zetten.

De oorzaken van de leegstand zijn per regio en per stad verschillend. Soms zijn er eenvoudig minder inwoners dan woningen en dan helpt het instrument van huurverlaging niet. In veel andere situaties wordt de combinatie woning/woon omgeving niet (meer) aantrekkelijk gevonden, terwijl de woningmarkt het maken van een andere keuze mogelijk maakt. Tegen die achtergrond moeten veel naoorlogse wijken als «risicowijken» worden beschouwd, ook al zijn de huren daar veelal laag. Er zal meer maatwerk moeten worden geleverd. Zo is het van belang dat de huurder in dergelijke woningen meer luxe wordt aangeboden, uiteraard met consequenties voor de huurprijzen. Aangenomen mag worden dat veel huurders dergelijke investeringen in woningen op prijs stellen en bereid zijn om daarvoor de prijs te betalen. Daarnaast zal er het een en ander aan de omgeving moeten worden gedaan, zullen bijvoorbeeld «versleten» winkelcentra moeten worden opgewaardeerd enz. Deze onderwerpen komen uitvoerig aan de orde in de nota over de stedelijke vernieuwing.

Al met al kan men thans relatief gemakkelijk ook in grote steden een woning huren met een lage huurprijs. In de periode 1994–1997 is er sprake geweest van een omslag. Het fenomeen van de leegstand nadert de Randstad. Het is tegen die achtergrond dat het belang moet worden onderstreept van de samenhang tussen bestaand stedelijk gebied, de uitbreiding in Vinex-gebieden aan de randen van het stedelijk gebied en Vinex-gebieden elders. Allereerst zal in de bestaande stad voldoende kwaliteit moeten worden gehandhaafd of gecreëerd. Wat dit betreft is een grotere urgentie ontstaan na het verschijnen van de laatste woningbouw cijfers; het beeld is veranderd sinds in juni de leegstandsnotitie werd uitgebracht. Voorzover dat mogelijk is, zal vooral ook in preventieve zin moeten worden gehandeld.

Geconcludeerd moet worden dat Lelystad het enige geval is dat zó bijzonder is dat bijzondere maatregelen gerechtvaardigd zijn. Daar is méér aan de hand van alleen een volkshuisvestelijk probleem, hetgeen uit rapportages blijkt. Getracht wordt, hierover nog dit jaar een kabinets-

standpunt te formuleren. Het momentum mag niet verloren gaan; in Lelystad worden nú activiteiten ontwikkeld maar zonder rijkshulp kan men het niet. De fusie tussen beide corporaties is een grote stap vooruit terwijl het centraal fonds snel en adequaat heeft gereageerd. In Centraal-Groningen treft men een totaal andere situatie aan. Hier gaat het vooral om de stad Groningen; de corporaties in Hoogezand/Sappemeer investeren in fraaie projecten omdat men ook daar het risico van leegstand ziet. Ook qua infrastructuur is hier de situatie een andere als die in Lelystad.

Het prognosemodel sociale huursector vond de staatssecretaris theoretisch van aard. Door bepaalde ontwikkelingen en situaties lineair door te trekken, ontstaat een beeld waaruit naar voren komt wat de verhoudingen tussen regio's zijn. Weliswaar worden bepaalde consistente uitgangspunten gehanteerd, maar een absolute betekenis kan hieraan niet worden verbonden. Echte verrassingen komen uit de regionale uitwerking niet naar voren, zij het dat het beeld van Groningen wat tegenvalt. Wat de grote steden betreft valt opnieuw het lage huurniveau ten opzichte van de rest van het land op, hetgeen weer leidt tot bepaalde conclusies met betrekking tot te plegen investeringen.

Het zijn de corporaties die afwegingen maken met betrekking tot de leegstandsbestrijding, hun financiële positie en het evenwicht dat het gevolg is van de bruterings. Enerzijds is er de wens om de huurstijgingen zo beperkt mogelijk te houden; anderzijds is er de behoefte aan investeringen. Een derde poot is de mogelijkheid van verkoop die zeker geen oplossing biedt voor alle problemen. Nog altijd geldt als verworvenheid dat de Nederlandse volkshuisvesting een ruime sociale huursector kent en dat daarin niet alleen mensen met de laagste inkomens zijn gehuisvest. Tegen die achtergrond geldt er met betrekking tot verkoop van woningen zeker geen taakstelling, al zal de bestaande marktsituatie eraan bijdragen dat er meer verkocht wordt. Daarnaast zullen meer huurcontracten worden aangeboden die in individueel maatwerk voorzien.

Ook zal er meer maatwerk komen in de relatie tussen huren en kopen. Voor allerlei tussenvormen zal een aantrekkelijke markt kunnen ontstaan; om die reden intensificeert de SEV haar onderzoek naar die vormen. In zekere zin heeft koophuur voor een impuls gezorgd, maar er zijn méér mogelijkheden. Uiteraard mag men hiervan in kwantitatieve zin voorlopig niet al te veel verwachten. Bovendien gaat het niet aan, te veronderstellen dat omgevings- en onderhoudsproblemen enz. simpelweg worden opgelost door van een huurwoning een koopwoning te maken. Overigens levert de verkoop van eengezinswoningen gemakkelijker goede resultaten op dan de verkoop van complexen. Echter, gebleken is dat verenigingen van eigenaren contact zoeken met corporaties om het onderhoud op een goede manier te organiseren, zodat het risico van achteruitgang wordt vermeden.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) herinnerde eraan dat in Amsterdam veel coöperaties erin slagen om in wijken een goede leefbaarheid te handhaven. Blijkbaar zijn verenigingen van eigenaren in staat om dergelijke problemen te voorkomen of op te lossen. In de Bijlmer kennen twee flats een vorm van coöperatief eigendom; juist deze flats staan op geen enkele wijze ter discussie. Bij deze vorm staat het beheer veel dicht bij de mensen dan instituties kunnen waarmaken. Hiermee gaat men veel verder dan het bevorderen van tussenvormen; in feite vindt op fundamentele wijze overdracht van verantwoordelijkheden plaats van instituties naar bewoners.

De **staatssecretaris** zag geen principieel verschil; sommige tussenvormen liggen dicht bij huur, andere dicht bij koop. Er is geen enkele reden om het nastreven en realiseren van deze tussenvormen tegen te gaan. Overigens is al eerder met zorg geconstateerd dat het functioneren

van verenigingen van eigenaren problemen kan opleveren in de sfeer van het onderhoud. Voor dit vraagstuk zullen oplossingen moeten worden aangereikt.

Geconcludeerd kan worden dat er veel mogelijkheden zijn tussen huur en koop. Er zijn al corporaties die zich tot de huurder wenden met de vraag: hoe had u het gehad willen hebben? Ook dat is een gunstig gevolg van de marktwerking. Inderdaad, een geringe leegstand is zo slecht nog niet; dit is ook door de heer Van Velzen bevestigd.

Waar het gaat om de aanwending van de bruteringsgelden vond hij het onjuist om aan te nemen dat, met het oog op de nodige financiële kennis, schaalvergroting de enige oplossing biedt. Ook een kleine corporatie kan goed functioneren, inclusief een safe financieel beleid en beleggingen, aangezien er op het terrein van de advisering vele mogelijkheden zijn.

Nagegaan wordt of op grond van de regionale uitwerking van het prognosemodel sociale huursector voorspellingen kunnen worden gedaan met betrekking tot IHS-ontwikkelingen.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Hofstra** (VVD) herinnerde aan zijn vragen over de definitie van het begrip leegstand en over de mogelijkheid dat er te ruim is gebruteerd versus de mogelijkheid dat de corporaties interen op hun vermogen.

De heer **Jeekel** (D66) vroeg de staatssecretaris wanneer de Kamer een inzicht zou kunnen worden gegeven in de mate waarin de corporatiesector erin slaagt om de taken op het terrein van de stedelijke vernieuwing op het goede moment, in het goede tempo en in de juiste kwantiteit aan te vatten.

De heer **Biesheuvel** (CDA) constateerde dat de over de leegstand gevoerde discussie moest worden gezien als een analyse terwijl de wijze van aanpak op de achtergrond was gebleven. Van groot belang is dat de uitkomsten van het overleg met de provincies zeer snel aan de Kamer worden voorgelegd. Voorts heeft de staatssecretaris terecht aangegeven dat de sociale huursector niet mag worden gemarginaliseerd.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) onderstreepte dat men, om gezond te zijn, niet groot en dik hoeft te zijn.

De **staatssecretaris** meende dat het stadium van uitsluitend analyseren al is gepasseerd, gelet op het overleg met de provincies, het sterkere accent op ruimtelijke ordeningssturingsinstrumenten, het lanceren van de nota inzake de stedelijke vernieuwing, inclusief middelen enz. In antwoord op de vraag van de heer Jeekel wees hij erop dat in 1998 in het kader van het nieuwe BBSH de eerste prestatieafspraken worden gemaakt; daarover wordt volgens afspraak in december van het jaar daarop gerapporteerd. Gelet op wat er op dit terrein al vrijwillig gebeurt, mag dit met vertrouwen tegemoet worden gezien.

In relatie met de voor het begrip «leegstand» te formuleren definitie is uiteraard van belang hoe lang woningen leegstaan, óók in financiële zin. Aan dit gegeven zal in de volgende rapportage meer aandacht worden gegeven.

Met betrekking tot de bruteringsgelden geldt dat de corporaties zich bij hun financiële beleid zullen moeten realiseren dat de bewoners een kwaliteitsslag verlangen. In het bruteringsmodel, maar ook in het NPV, is dan ook ingezet op een forse investering ten behoeve van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Tegen die achtergrond is de conclusie dat er «te ruim is gebruteerd» zeker niet juist. De corporaties zullen in de komende jaren een evenwicht moeten vinden tussen de wensen van de bewoners en de financiële mogelijkheden, mede afhan-

kelijk van de woningmarkt. Afhankelijk van die markt zal de corporatie kunnen afwegen wat er moet worden verkocht opdat met de opbrengsten daarvan het resterende bezit een zodanige kwaliteit kan worden gegeven dat leegstand wordt voorkomen. Ook is mogelijk dat de markt ertoe leidt dat corporaties een hogere huurstijging kunnen doorvoeren zodat zij met die middelen aan hun investeringsbehoefte tegemoet kunnen komen.

De heer **Hofstra** (VVD) stelde vast dat de corporaties de verwachte huurstijgingen niet hebben doorgevoerd; vrijwillig heeft men zich op een lager niveau gericht. Blijkbaar had het Rijk kunnen volstaan met een lager bruteringsbedrag.

De **staatssecretaris** herinnerde echter aan de forse huurverhogingen die onmiddellijk na de bruteringsoperatie werden doorgevoerd. De door de heer Hofstra gelegde koppeling achtte hij onjuist. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat de uitgangspunten voor de bruteringsoperatie in financiële zin niet gezond zouden zijn geweest. Dit neemt niet weg dat elke corporatie, als sociaal ondernemer, zorgvuldig haar strategie voor de toekomst moet bepalen.

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,
De Gier

Bijlage

Tijdens de bespreking op 30 oktober jl. van het huurbeleid met Uw Commissie kon met het oog op de beschikbare tijd een aantal gestelde vragen niet meer worden behandeld. Afgesproken is dat deze vragen schriftelijk zouden worden beantwoord, aan welke afspraak ik bij deze gaarne invulling geef.

De gestelde vragen richten zich op enkele samenhangende onderwerpen, die ik onderstaand in die samenhang beantwoord.

Huurprijzenwetgeving

De leden Hofstra en Biesheuvel hebben mij verzocht aan te geven welke ontwerp-regelgeving in het kader van de herziening van de huurprijs-wetgeving thans voorligt bij de Raad van State en op welke termijn de Kamer deze wetsvoorstellen mag verwachten.

Ten aanzien van het wetsvoorstel onderhoud/leges/toezicht (wijziging van onderdelen van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies) wordt thans, op basis van de onlangs ontvangen reacties van de verschillende fracties, een Memorie van Antwoord voorbereid. Dit wetsvoorstel is te beschouwen als de eerste tranche van de Integrale herziening huurprijswetgeving (IHH).

De wetsvoorstellen tot herziening van delen van het Burgerlijk Wetboek, de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (de tweede tranche van de IHH) zijn medio juli jl. voor advies aan de Raad van State aangeboden. De Raad van State bepaalt de termijn waarop dit advies zal afkomen; dit zal naar reële verwachting (gezien aard en omvang van het pakket) niet eerder dan in het eerste kwartaal van 1998 zijn, waarna deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk aan de Kamer zullen worden voorgelegd.

De heer Hofstra vroeg mij naar de mogelijkheden om huurcontracten af te sluiten met een geheel of gedeeltelijke geldigheidsduur van bijvoorbeeld vijf jaren.

Hierbij moet onderscheid worden gemaakt naar verschillende mogelijke bepalingen in het huurcontract.

Indien de verhuurder voornemens is om de huur van de woonruimte slechts van tijdelijke aard te laten zijn, dan kan dat op voet van artikel 1623, eerste lid, sub 2 van het Burgerlijk Wetboek alleen indien de verhuurder vooraf met de huurder heeft afgesproken dat de verhuur voor een bepaalde periode plaatsvindt, en dat na afloop van die periode de woning dient te worden ontruimd door de huurder. Voorts kunnen alleen verhuurders die na afloop van de verhuurperiode de woning zelf (weer) gaan betrekken, danwel met een vorige huurder hebben afgesproken dat die de woning na afloop van de tijdelijke verhuur aan de zittende huurder weer mag betrekken, zo'n tijdelijke huurovereenkomst sluiten.

Andere bepalingen die zijn toegestaan om voor een bepaalde periode vast te leggen zijn afspraken over de wijze waarop en de frequentie waarmee het onderhoud zal plaatsvinden, of over de huurprijsontwikkeling.

De heer Hofstra vroeg voorts of er sprake is van een «bevrozing» van de liberalisatiegrens op de huidige f 1085,-.

In de Huurprijzenwet woonruimte wordt voor de liberalisatiegrens verwezen naar de in de Huursubsidiewet opgenomen maximale huurprijs-grens (voor woningen met een huurprijs boven deze huurprijs bestaat geen recht op huursubsidie). Laatstbedoelde huurprijsgrens is, op voorstaan van de Kamer, «bevroren». Derhalve is dit ook het geval voor de liberalisatiegrens.

Verder vroeg hij of een woning, waarvan de huurprijs door jaarlijkse huuraanpassingen boven de liberalisatiegrens is komen te liggen, ook buiten de toepassing van de Huurprijzenwet woonruimte valt (en derhalve geliberaliseerd is).

Dit is niet het geval, aangezien in de Huurprijzenwet woonruimte is geregeld dat de huurprijs die bij aanvang van de bewoning in de huurovereenkomst wordt overeengekomen, bepalend is of de woning geliberaliseerd is. Dit betekent dat dergelijke woningen eerst na mutatie tot het geliberaliseerde deel kunnen gaan behoren.

Over de door de heer Hofstra gevraagde wijze van opnemings van de WOZ-waardering in het woningwaarderingstelsel merk ik op dat voordat hiervoor voorstellen tot regelgeving worden voorbereid, eerst op basis van onderzoek duidelijk dient te worden welke praktijkeffecten er bij een dergelijke systematiek optreden. Het betreffende onderzoek zal naar verwachting in het voorjaar van 1998 worden afgerond.

De heer Hofstra vroeg mij of het is toegestaan dat de huurcommissie waarderingspunten aftrekt in geval er een reductie van het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van een huurwoning heeft plaatsgevonden.

Op grond van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte behoort het aantal parkeervoorzieningen binnen redelijke afstand van de woning tot de situaties waarvoor waarderingspunten kunnen worden toegekend. De huurcommissie kan derhalve bij het wegvallen van parkeervoorzieningen uitspreken dat aan een woning een lager aantal waarderingspunten kan worden toegekend. De huurcommissie kan evenwel geen aftrekpunten toepassen, aangezien die slechts kunnen worden toegepast bij hinderlijke situaties. Daarvan is bij het wegvallen van parkeervoorzieningen geen sprake.

Ten aanzien van de maximale huursom vroeg de heer Hofstra of deze, gezien de overwegingen om voorshands geen regelgeving terzake voor te bereiden, op een later tijdstip alsnog zou worden overwogen. Op dit punt merk ik op dat in geen der lopende of thans voorgenomen wetgevings-trajecten een maximale huursom of soortgelijke constructies is opgenomen.

Tenslotte vroeg hij zich af of de activiteiten van zogeheten huurteams, die aan de hand van een opmeting van de waarderingspunten van huurwoningen, huurders ongevraagd wijzen op de al dan niet redelijkheid van de feitelijke huurprijs, door de beugel kunnen.

Ik ben van oordeel dat de beoordeling van de gepastheid van dergelijke activiteiten tot de verantwoordelijkheid van de lokale overheid behoort. Terzake zijn van rijkswege geen regels vastgelegd. Overigens participeren de vereniging Huis & Eigendom en de Makelaarsvereniging Amsterdam in de begeleidende «Stuurgroep project huurteams».

Afhandeling bruteringsakkoord

De heer Hofstra wees op de voorgenomen afschaffing van de minimale-huursomstijging, waarnaar ook wordt verwezen in het Nationaal programma Volkshuisvesting van de Landelijke Centrales van woningcorporaties. Hij verzocht aan te geven of deze afschaffing reeds per 1 juli 1998 in werking kan treden en of de corporaties van het Rijk verwachten dat deze hen op enigerlei wijze tegemoet komt bij die afschaffing. Dit laatste is niet het geval. Het betreffende wetsvoorstel is eind september jl. voor advies aangeboden aan de Raad van State en zal naar verwachting tijdig, dat wil zeggen vóór de huurronde 1998, in werking kunnen treden.

Door de leden Biesheuvel en Duivesteijn is gevraagd of afspraken of regelgeving zullen worden voorbereid ten aanzien van de maximale

huurverhoging per woning (thans 6,5% per woning) voor de periode na het aflopen van de huidige bruteringsafspraken. De bandbreedte voor het huurbeleid in de sociale-huursector (tussen minimale huursomstijging en maximale huurstijging per woning) ligt vast in de afspraken die ik heb gemaakt met de Landelijke Centrales van woningcorporaties. De minimale huursomstijging ligt, anders dan de maximale huurstijging per woning (in de afgelopen jaren 6,5%), ook vast in de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting («bruteringswet»). Gedurende de looptijd van het thans geldende akkoord voel ik me echter gehouden, vanuit fatsoenlijk overheidshandelen, aan de in dat akkoord vastgestelde uitgangspunten. Voor de periode daarna (d.w.z. na 1999) overweeg ik geen nieuwe afspraken op dit punt. Dit betekent dat vanaf dat moment uitsluitend de bepalingen van het Besluit huurprijzen woonruimte van toepassing zullen zijn op de maximale huurstijging per woning. Hierin is thans genoemde 6,5% vastgelegd als maximale huurstijging voor alle huurwoningen (ook in de commerciële sector). Op eventuele wijzigingen wil ik thans niet vooruit lopen.

Ozb

Naar aanleiding van het feit dat niet alle verhuurders reeds bij de huurronde van 1997 rekening hebben kunnen houden met de (veelal hogere) ozb-aanslagen, vroeg mevrouw Versnel-Schmitz of het mogelijk is dat verhuurders een huurverhoging met terugwerkende kracht kunnen doorvoeren.

Dit is niet mogelijk. Op voet van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte kan een huurprijswijziging slechts eenmaal in twaalf maanden plaatsvinden. Deze huuraanpassing wordt in de regel per 1 juli van ieder jaar gerealiseerd. Een huurprijswijziging met terugwerkende kracht zou het gevolg hebben dat mogelijk een tweede wijziging in die periode plaatsvindt, hetgeen in strijd is met genoemd artikel. Indien de verhuurder per 1 juli van enig jaar geen huurprijswijziging heeft doorgevoerd is een wijziging met terugwerkende kracht evenmin mogelijk, op voet van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte. Hierin is nl. bepaald dat er een maand dient te liggen tussen de aanzegging van de huurprijswijziging en de ingangsdatum van die wijziging.

Huursubsidiewet

De heer Hofstra vroeg zich af hoe de in de Huursubsidiewet vastgelegde kwaliteitskorting zich verhoudt tot meer marktconform huurbeleid en de beheersing van uitgaven.

De kwaliteitskorting vormt voor huurders een prikkel om woningen te huren met een niet al te vastgelegde prestatienormering. Deze vormt een prikkel voor gemeenten en verhuurders om bij vooral het huur- en woonruimteverdelingsbeleid een doelmatig beleid te voeren. Het eerste werkingsjaar van de Huursubsidiewet, het tijdvak 1997–1998, geldt als een proefjaar om ervaring op te doen met de effecten in de praktijk en de mogelijkheden om de uitgaven te beheersen. Met het oog daarop zie ik op dit moment geen aanleiding om het niveau van de kwaliteitskorting te heroverwegen.

Ik hoop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

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