

Vergaderjaar 1996–1997

24 874

Wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (matiging huurstijging)

Nr. 8

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 31 januari 1997

Op 23 januari jl. hebben wij gesproken over het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting. Het wetsvoorstel strekt ertoe de in die wet voorziene mogelijkheid te verruimen om corporaties ontheffing te verlenen van de verplichte minimale huursomstijging. In de voorgestelde regeling zal de mogelijkheid van ontheffing bestaan bij een inflatiecijfer van beneden de 3%, in plaats van het thans geldende percentage van 2.

Tijdens het debat is door de heer Hofstra een amendement ingediend. Het amendement strekt allereerst tot het doen vervallen van de minimaal verplichte stijging van de huursom met 3,5%. Hoewel ik het beoogde wel sympathiek vind, aangezien het bijdraagt aan een meer gematigd huurbeleid, heb ik aangegeven het niet eens te zijn met de voorgestelde wijziging. De reden hiervoor is dat ik mij gebonden acht aan de afspraken die door mijn ambtsvoorganger op dit punt met de Landelijke Centrales van woningcorporaties zijn gemaakt. Uitgangspunt voor mij is, contract is contract. Wijziging van de gemaakte afspraken dient in overleg tussen de contractpartners plaats te vinden. In feite is dit door de Tweede Kamer erkend toen bij de afgelopen begrotingsbehandeling de motie Jeekel is aangenomen, waarin ik word opgeroepen in overleg te treden met de koepels over het huurbeleid voor de komende jaren.

Verder merk ik op dat ook de kaders van het voorliggende wetsvoorstel ontheffing van de genoemde 3,5% minimale huursomstijging mogelijk maken. Ik concludeer dat hiermee de voorwaarden voor een gematigd huurbeleid zijn geschapen, zonder dat daarbij aan het principe «contract is contract», waarvan door de heer Hofstra is aangegeven dat dit ook voor hem zwaar weegt, afbreuk wordt gedaan.

Conform de toezegging aan de Kamer en om te bewerkstelligen dat van de geboden mogelijkheden ook in voldoende mate en zonder overbodige bureaucratie gebruik wordt gemaakt, ben ik in overleg getreden met de koepels. Dit overleg heeft geresulteerd in overeenstemming over een

gezamenlijke inspanning om te komen tot een aanpak, waarbij de realiseerbaarheid van huursomstijgingen beneden de 3,5% binnen de kaders van het voorliggende wetsvoorstel wordt geoptimaliseerd. Het is daarbij een zaak van de individuele corporaties om hier zelfstandig invulling aan te geven.

Er kunnen in dit verband drie categorieën corporaties worden onderscheiden:

- de eerste categorie bestaat uit corporaties die in het verleden een gemiddelde huurstijging hebben gerealiseerd die ligt boven de verplichte minimale huursomstijging. Deze corporaties hoeven geen verzoek om ontheffing in te dienen. Zij kunnen gebruikmakend van de compensatiemogelijkheid tot het vaststellen van een lagere huursomstijging overgaan. Voorzover de compensatiemogelijkheid ontoereikend mocht zijn, hebben deze corporaties dezelfde positie als de hierna te omschrijven tweede categorie.

- De tweede categorie omvat de groep corporaties die niet een huurstijging boven de verplichte minimale huursomstijging hebben gerealiseerd, maar waarvan mij bekend is dat hun financiële continuïteit niet in gevaar is. Deze corporaties zullen door mij nadrukkelijk worden gewezen op de mogelijkheid om ontheffing van de minimale huursomstijging te verkrijgen tot 0,5% boven inflatie. Van de corporaties die hiervan gebruik maken wordt verwacht dat ze dit expliciet melden.

- De derde categorie tenslotte omvat de corporaties waarvan de financiële positie aanleiding geeft tot nadere analyse, zoals ik u in mijn brief van 20 januari jl. heb bericht, of die er in financiële zin minder goed voorstaan.

Voor deze corporaties, in totaal zo'n kleine 100, geldt dat ik een verzoek om ontheffing zal beoordelen aan de hand van hun financiële mogelijkheden op langere termijn. Bij de beoordeling zal ik mij verstaan met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

Als gevolg hiervan kunnen in ieder geval 700 van de ca 800 corporaties (88%) een lagere huursomstijging realiseren zonder dat hiervoor een individuele ontheffing hoeft te worden verlangd. Voor de overige corporaties hangt dit af van hun financiële mogelijkheden.

De Landelijke Centrales hebben aangegeven dit voorstel richting hun achterban te willen uitdragen. Ik vertrouw erop dat als gevolg van de hierboven beschreven maatregelen en de medewerking van de koepels de ingezette trend naar een lagere gemiddelde huursomstijging verder zal worden voortgezet en ik verwacht een gemiddelde huurstijging voor 1997 van ca 3,5%. Mijn huurbeleid voor 1997 zorgt – en ik wijs in dit verband op de te verwachten lichte stijging van de inflatie – voor een stevige impuls om te komen tot een meer inflatievolgende huurontwikkeling. Ik zal hier in mijn rapportage over het huurbeleid 1998, naar aanleiding van de genoemde motie Jeekel, nader op in gaan.

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