

Vergaderjaar 1997–1998

25 651

Huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren

Nr. 2

## VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 december 1997

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 30 oktober 1997 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de notitie over het huurbeleid** (VROM-97-306);
- **de huurontwikkeling in de komende jaren** (VROM-97-399);
- **het huurprijsbeleid voor 1998 en volgende jaren** (25 651, nr. 1).

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

### Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Hofstra** (VVD) had uit de toelichting op de begroting begrepen dat de staatssecretaris de Raad van State een wetsvoorstel heeft voorgelegd en vroeg zich af, of dat ook betrekking heeft op de huurwetgeving. Ook had hij begrepen dat het de bedoeling is om het huurrecht in het BW in algemene zin te herzien. In welk tempo zal dat gaan en hoe is de afstemming geregeld met de thans voorliggende stukken?

De ontwikkelingen sinds het vorige overleg over het huurbeleid, 16 april 1996, hebben het VVD-standpunt alleen maar versterkt dat dit beleids-terrein een voorbeeld is waar marktwerking goed werkt als middel. Zijn fractie was geen voorstander van een totale liberalisering, maar zou daarmee wel graag iets verder gaan. In de huursubsidiewet is de grens van f 1085 bevroren en hopelijk dan ook in het kader van de liberalisering. Is het overigens juist dat huren die aanvankelijk onder die grens lagen, maar door de verhogingen er bovenuit zijn gekomen, niet zonder meer onder de liberalisatie vallen? Zo ja, waar ligt dan het ijkpunt? Ook had hij begrepen dat er per 1 juli 1999 met een wettelijke regeling een einde wordt gemaakt aan enkele bepalingen in de Huurprijzenwet. Wat is de betekenis daarvan?

Wat het huurbeleid op de langere termijn betreft, zou volgens de VVD-fractie onder meer het zeer ingewikkelde en ook vreemde punten-systeem aanzienlijk moeten worden veranderd. De WOZ (Wet onroerende zaken) is juist bedoeld om de waardering op een eenvoudiger manier te objectiveren. Na aanvaarding van de nieuwe Huursubsidiewet zou zij,

<sup>1</sup> 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), 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), Dijkzma (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Witteveen-Hevinga (PvdA), Leers (CDA), Hendriks, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), 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).

zoals ook al tijdens de behandeling is gesteld, wel graag voorkomen dat de marktwerking te niet wordt gedaan door een te kleine eigen bijdrage. Ook was de heer Hofstra de mening toegedaan dat het maximum van 6,5% in bepaalde omstandigheden te laag, gelet op de doelstelling van marktconforme huren, in vergelijking met de rest van het land. Met name in de grote steden zijn er nogal wat woningen die in verhouding goedkoper zijn dan in de regio, terwijl al het andere in de grote stad toch duurder is.

Al eerder had hij aangegeven dat de huurbescherming in de ogen van zijn fractie op een aantal punten te ver is doorgeschoten, waarbij hij met name doelt op het verhuren van woningen die in familiebezit zijn en het geval van onrechtmatige bewoning. Wanneer kunnen concrete voorstellen worden verwacht vanuit de werkgroep-Zwart?

Wat betreft de huurcontracten zou hij voor wat meer creativiteit willen pleiten waar het gaat om huurtermijnen en systemen van verhuur.

Waarom zouden corporaties woningen bijvoorbeeld niet voor vijf jaar gaan verhuren met bijvoorbeeld als lokkertje dat de huurverhoging daarna nooit de inflatie te boven zal gaan?

Vanwege verandering van het parkeerregime heeft de huurcommissie van Amsterdam per 1 juli jl. gesteld dat twee punten mochten worden afgetrokken van de woonomgevingswaardering. Dat heeft tot gevolg dat verhuurders in feite de parkeervergunning van bewoners moeten betalen. Kan de huurcommissie zoiets zelfstandig bepalen?

Zo'n twee maanden geleden had hij gelezen dat er in Amsterdam via een wijkopbouworgaan zogenaamde huurteams in het leven zijn geroepen van banenpoolers of Melkertbanen die gewoon maar aanbellen en voor de bewoners in feite dus ongevraagd uitrekenen of zij te veel of te weinig huur betalen. Vindt de staatssecretaris dit met de VVD-fractie niet een bedenkelijke ontwikkeling? Als het, zoals wordt opgemerkt, alleen maar gaat om verhuurders die een huur vragen die ligt boven de wettelijk vastgestelde maximaal redelijke prijs, stelde de heer Hofstra nadrukkelijk dat eenieder zich aan wetten en regels dient te houden, dus verhuurders ook.

Over de kwestie «procenten of centen» is al vaak gediscussieerd en de heer Hofstra waardeerde het dat de staatssecretaris daar in de voorgelegde stukken ook enkele zinnen aan heeft gewijd, maar wat daarmee wordt bedoeld, is hem niet echt duidelijk geworden. In ieder geval was de conclusie dat procenten beter waren dan centen. Hij bleef het daar niet mee eens en hij suggereerde dan ook om aan het maximum van 6,5%, waarmee hij op zich akkoord kon gaan, de bepaling toe te voegen: «onder f 600 maximaal f 39». Het gaat er toch om dat woningen met een relatief veel te lage huur nooit op een redelijk huurniveau kunnen komen als alleen maar die 6,5% mag worden gehanteerd. Hij kon het niet solidair noemen om mensen meer huur te laten betalen dan nodig is om anderen minder huur te kunnen laten betalen. Bij mutatie worden die relatief te lage huren ineens sterk verhoogd en bij leegstand gaat de huur ineens omlaag, maar niet van de woningen die al bewoond worden. Omdat elk huurcontract een individueel contract zal zijn, zal dat rechtens weliswaar geen probleem vormen, maar het leek hem toch goed om ook dat aspect eens in de discussies te betrekken.

Over het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA-fractie had de heer Hofstra al eerder opgemerkt dat dit zijns inziens niet past in de filosofie van zijn fractie, want daardoor wordt de marktwerking alleen maar beperkt. Vervolgens ging hij in op het voorgestelde huurbeleid op korte termijn en vond het op zich een goede zaak dat de reële huurverhogingen afnemen van 2,3% in 1994 naar 1,3% in 1997.

In het kader van de huren was «inflatie» volgens hem een betrekkelijk begrip, want huren worden voor het grootste deel bepaald door de rente. Tijdens de begrotingsbehandeling had hij gewezen op de inflatiedefinities van het CBS waarin huurverhogingen volgens hem wel eens te sterk

zouden kunnen doorwerken. Kan de staatssecretaris, zo nodig schriftelijk, uitleggen hoe de huurverhogingen in die definities doorwerken en of er inderdaad geen sprake is van enige overwaardering.

Wat de WOZ betreft, wierp hij nogmaals de vraag op of het wel terecht is dat mensen met huurwoningen en verhuurders daarvoor aangeslagen worden. Op zich leek hem dat wel terecht omdat de WOZ in feite toch een heffing is op onroerend goed en het gebruik ervan. De gepresenteerde cijfers vond hij in die zin geruststellend dat er weliswaar soms sprake is van ook negatieve effecten, maar dat het in feite toch maar een klein aandeel uitmaakt van het totaal. Waar er zo principiële discussie is gevoerd over de WOZ als objectieve grondslag, zou zijn fractie er vooralsnog niet aan willen tornen.

Uit het macrobeeld socialehuursector kwam een huurverhoging van 7,1% naar voren en de staatssecretaris heeft schriftelijk uitgelegd uit welke posten die was opgebouwd. Die reactie had de heer Hofstra niet helemaal gerustgesteld. Hij bleef erbij dat de cijfers toch ietwat onnauwkeurig zijn gehanteerd.

Wat de parameters voor 1998 betreft, was hij uiteraard ingenomen met het vervallen van de 3,5%. Is die per 1 juli 1998 nu echt van tafel of hebben de koepels daarvoor wat in ruil gevraagd? Hij was er weliswaar ook mee ingenomen dat er naar de mening van de bewindsman geen aanleiding is om een maximale huursomstijging in te voeren, maar waarom toch het woordje «voorshands» erbij? Wat gebeurt er na 1999, na afloop van de vijfjaartermijn van de brutoering? Zijn of komen er dan afspraken met verhuurders of is het dan helemaal vrijgelaten? Vervolgens verklaarde hij zich akkoord met de 3,1%-puntprijs, maar hij hechtte er wel aan dat die prijs niet wordt losgelaten op het maximum van f 1085.

De subsidieafbraak van 5,5% wordt al een tijdje gehanteerd, maar op het laatste moment heeft de VNG daarover nog een brief gestuurd. Overigens verhogen veel beleggers de huren minder dan mogelijk is, maar door die 5,5% worden zij als het ware met een soort schaarwerking geconfronteerd waardoor het rendement onder druk kan komen te staan. Welk bedrag is er overigens mee gemoeid als die 5,5% zou worden verlaagd tot 3,1%?

Ten slotte vroeg de heer Hofstra de staatssecretaris of het toch niet verstandig zou zijn om ook dit jaar nog te brutoeren.

De heer **Jeekel** (D66) zag het voor 1998 voorgestelde huurbeleid als een logisch vervolg op afspraken over de brutoering. De door hem ingediende motie over de minimale huursomstijging kon daarmee vervallen. Het gaat weliswaar de goede kant op, maar toch valt het beleid bijna niet meer uit te leggen aan de velen die weer met een huurverhoging van 5%-6,5% zijn geconfronteerd en daar weinig voor terug krijgen. Dat dit zo moeilijk is uit te leggen, kwam zijns inziens omdat alle verhuurders nog steeds over een kam worden geschoren. In oktober 1998 zal de Kamer voor de laatste maal praten over het huurbeleid dat zijn parameters vindt in de brutoering, maar wat komt er dan?

Door de grote bandbreedte hebben verhuurders een grote vrijheid. Dat is ook nodig omdat zij zich sterker dan voorheen moeten gaan richten op de markt. Marktorientatie ook voor de huren is een goede zaak en hoeft ook geen problemen op te leveren nu ervoor is gezorgd dat de toegankelijkheid van de woningvoorraad via de verbeterde huursubidieregeling wordt vergroot en de woningmarkt zich steeds meer lijkt te ontspannen. Kernvraag voor de D66-fractie is of er voldoende woningen zijn met een relatief lage huur voor de laagste inkomens, of er voldoende prikkels zijn voor een goede toewijzing van de woningen en of de huursubsidie goed werkt voor het toegankelijk houden van een groot deel van die woningen. Als die bereikbare woningen dan ook nog redelijk verspreid zijn over de stad komt dat haars inziens in feite neer op de doelstelling die de PvdA-initiatiefnemers van het wetsvoorstel inzake harmonisatie hebben. In dit licht gezien zag de D66-fractie op dit moment dan ook niet de

noodzaak van dit initiatiefwetsvoorstel in. Ook vindt zij dat voorstel wat statisch en zag zij liever dat juist in een marktoriëntatie meer rekening werd gehouden met de lokale en regionale woningmarkten. Dat blijkt in de praktijk overigens ook heel goed te werken. In het initiatiefvoorstel wordt eveneens geen rekening gehouden met Vinex en herstructurering. Een deel van de huidige bewoners van zogenaamde «rijkere» huurderswijken, zoals Nieuw Waldeck in Den Haag en de Benedenstad in Nijmegen, zal ongetwijfeld naar Vinex-locaties doorstromen, waardoor meer woningen in die betere wijken vrijkomen. Als blijkt dat bijvoorbeeld de corporaties onvoldoende gegadigden voor die duurder woningen kunnen vinden, zal de marktwerking ervoor zorgen dat de huren eerder lager worden.

Naar de mening van de heer Jeekel zal marktoriëntatie leiden tot een grote gebiedsdifferentiatie bij huurstijgingen. In gebieden met een ontspannen woningmarkt zullen verhuurders een inflatievolgende huurstijging of minder moeten vragen en in gebieden met een gespannen markt zal de ruimte voor huurverhogingen aanzienlijk groter zijn. Wat zal nu de positie van de verhuurders zijn als in die ontspannen woningmarkt door de marktoriëntatie de huurstijging macro gezien snel het inflatieniveau nadert? Beleggers zullen heel logisch reageren en zullen de laagst mogelijke huurstijging vragen omdat een groot deel van hun woningen concurreren met de koopmarkt.

Bij corporaties zal dat anders liggen. Volgens het Nationaal programma volkshuisvesting kan het investeringsprogramma ad 40 mln. pas worden uitgevoerd als de staatssecretaris bereid is voor de huurstijging binnen de bandbreedte van 3% à 3,5% te blijven, stel 1 procentpunt boven de inflatie. Waar blijft in de visie van de corporaties dan de relatie met toch ook door hen gepropageerde marktoriëntatie in de huren? Wil de marktwerking echt goed werken, dan zal er naar de mening van de heer Jeekel gauw een huurstijging nodig zijn die dicht in de buurt van de inflatie ligt. Hij kon op dit punt dan ook niet het optimisme van de staatssecretaris delen dat de sociale huursector, gezien de huidige financiële mogelijkheden en de benodigde investeringen, naar verwachting ook de komende jaren in het geheel genomen in staat zal zijn een verdere matiging van de huurstijging richting inflatieniveau te realiseren.

Ten slotte dan de particuliere verhuurders, een groep die in het beleid wat vergeten lijkt te worden. Uit de RIGO-rapportages komt een wat eigenaardig beeld naar voren. De kleine particuliere verhuurders vragen vaak een heel lage of helemaal geen huurverhoging, de grotere particuliere verhuurders lijken vrijwel altijd een bijna maximale verhoging te vragen en zetten daar heel vaak ook geen zichtbare prestatie tegenover. Met name de huurders van die laatste categorie verhuurders zijn vaak boos en de heer Jeekel vond dat heel begrijpelijk. Hij vroeg zich af, of het wel zin heeft om hierover met die grotere particuliere verhuurders te overleggen, ook al omdat hun verantwoordelijkheidsbesef voor woningverbetering, buurten wijkbeheer, stadsverbetering, vaak beperkt of geheel afwezig is. De laatste jaren is de nodige wetgeving ingevoerd, zoals over de prestatienormering van de huursubsidie, en voorbereid, zoals over het overleg tussen huurders en verhuurders, over de huur in relatie tot onderhoud. Ook vindt de gehele Kamer het grotestedenbeleid en achterstandenbeleid van groot belang. Nu bezitten deze verhuurders vaak grote aantallen woningen in wijken die zo van belang zijn in het kader van het grotesteden- en het achterstandenbeleid, maar lijken nauwelijks bereikbaar voor beleid en wetgeving. Naar zijn mening ontbrak op dit moment nog node een visie op de plaats en de rol van deze particuliere huursector in de nabije toekomst in het volkshuisvestings- en grotestedenbeleid. Uitgangspunt van zo'n visie zou zijns inziens moeten zijn om een groot deel van de huidige verhuurders te laten uitgroeien tot competente verhuurders die normaal overleg met hun huurders voeren

en goed op de hoogte zijn van beleidseisen in subsidie-instrumenten. Daarnaast was zijns inziens een streng beleid nodig voor de verhuurders die deze route niet wensen te volgen.

De heer **Biesheuvel** (CDA) memoreerde dat bij de begrotingsbehandeling van het ministerie van VROM al de nodige behartigenswaardige opmerkingen over het gevoerde en te voeren huurbeleid zijn gemaakt, maar vond het toch nodig om in dit overleg nog wat meer puntjes op de i te zetten. Kort voor de begrotingsbehandeling verscheen het Nationaal programma volkshuisvesting en daarmee is toen bij de begrotingsbehandeling ook weinig rekening gehouden, maar geeft dat programma de bewindsman na nadere studie ervan nog reden tot accentwijzigingen? Hij vond het in ieder geval opvallend dat de bewindsman optimistischer is over de gemiddelde huurstijgingen dan de woningcorporaties en hij vroeg zich dan ook af waarop dat optimisme is gebaseerd.

Vanaf verleden week ontstond door het PvdA-initiatiefwetsvoorstel zo'n beetje de indruk dat rondom het huurbeleid de huurharmonisatie de boventoon ging voeren, maar hij vond het nogal bezwaarlijk dat daarmee een specifiek aspect van de huurwetgeving apart wordt aangepakt. Dat dit ook is gebeurd met de huurcommissies had brede instemming en was zelfs een initiatief van de Kamer. Met de harmonisatie had zijn fractie meer moeite vanwege de zo gewenste samenhang die daarmee wellicht wordt aangetast. Als echter de integrale herziening van het huurbeleid volgens de bewindsman inderdaad in het najaar in werking moet treden, moet hij wel snel met voorstellen komen?

Ondanks dat hij slechts globaal kennis heeft kunnen nemen van het voorstel van de PvdA, was ook hem het statische karakter van die 70% opgevallen. Gevolg daarvan is toch dat de zittende huurders een deel extra moeten opbrengen om die harmonisatie te realiseren?

In zijn brief gebruikt de bewindsman nogal geruststellende woorden over de effecten van de WOZ-taxaties, maar de heer Biesheuvel moest gelet op de tot nu toe opgedane ervaringen daarmee tot een ander oordeel komen, want uit nader onderzoek is toch gebleken dat de neerwaartse bijstelling van de gemeentelijke tarieven uiteindelijk onvoldoende is geweest om de stijging van de OZB-aanslagen bij de sociale verhuurders te voorkomen. Gemiddeld genomen is de OZB-aanslag met zo'n 10% gestegen, hetgeen een effect heeft van 0.12% op de huurstijging per 1 juli 1997. Dat spoort dus niet met de motie-Remkes en de heer Biesheuvel sloot ook niet uit dat een aantal verhuurders die hogere OZB-aanslag voor eigenaren nog niet in de huurprijs heeft verwerkt.

Hij memoreerde voorts de kritiek van de Woonbond op twee ficties bij de taxatie van huurwoningen. Er wordt getaxeerd alsof het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Zijn deze uitgangspunten wel zo reëel bij huurwoningen?

In het voorstel van de bewindsman om niet verder te liberaliseren kon de CDA-fractie zich wel vinden. Zij had nooit verheeld dat zij enige twijfels had over de door de heer Hofstra voorgestelde lijn waar het gaat om centen of procenten en bleef van mening dat de staatssecretaris het op dit punt bij het juiste eind heeft.

Ook zij bleef zorgen houden over de maximale huurstijging in de particuliere sector, met name gelet op het onderzoek van het RIGO op blz. 5, staatje 2.3. Het percentage particuliere verhuurders dat met 5% à 6% werkt is toch om van te schrikken? Hoe kan daarin enige sturing worden aangebracht? Is het afgesproken bruteringsakkoord daarvoor wel voldoende?

De CDA-fractie ging akkoord met het subsidieafbraakpercentage van 5,5% en vroeg zich af, of het verzoek van de VNG om dat te verlagen voor NWI's niet de druk van de onderhandelingen over het bruteringsakkoord

zou halen. De maximale huurstijging in de particuliere sector is zonder meer problematisch, ook al omdat de marktsector in het onderscheid tussen sociale sector en marktsector als één geheel wordt gezien, maar inderdaad slaat, zoals de heer Jeekel al zei, de bruterij alleen op de beleggers. Het is dus nog moeilijker om enige sturing aan te brengen in de sfeer van de particuliere verhuurders, die niet beleggen.

De heer Biesheuvel vond het spijtig dat de motie-Jeekel c.s. over een advies van het overlegorgaan niet is uitgevoerd. Zijns inziens was dat meer een testimonium paupertatis, ook al omdat de verantwoordelijkheid op dit punt nu weer bij de Kamer ligt en dat het poldermodel in dit geval dus blijkbaar niet heeft gewerkt.

Al met al was de CDA-fractie van mening dat het door deze bewindsman voorgestelde huurbeleid een logisch vervolg is van de al lang ingezette lijn, maar ook zij was benieuwd naar het antwoord op de vraag hoe verder moet worden gegaan na afloop van de termijn van vijf jaar.

Ten slotte vroeg zij zich af wat nu precies de consequenties zijn van de uit de overgelegde bijlage vermelde signalen over de huurprijsstijging in 1997. Als het CBS op een andere manier zou gaan indiceren, zou dan het verschil tussen CBS en IVBN wat kleiner worden? Zo ja, heeft de IVBN dan nu gelijk? Als dat ertoe zou leiden dat de conclusies van het CBS en de IVBN wat beter vergelijkbaar worden, zou dat in ieder geval al enige winst zijn?

Het was de heer **Duivesteijn** (PvdA) opgevallen dat de VVD-fractie een volstrekt ander standpunt heeft dan de andere fracties: er mag veel meer marktwerking worden ingebracht, het maximum is 6,5%, maar bij een huur onder de f 600 mag het maximaal f 39 zijn en zij heeft volstrekt geen behoefte aan huurharmonisatie. Hij zou graag van de bewindsman vernemen wat zoiets zou betekenen voor de huurverhogingen van dit moment. In ieder geval had hij uit de inbreng namens de VVD-fractie begrepen dat van haar niets valt te verwachten waar het gaat om een eventuele ombuiging van het huidige beleid. De voorstellen van de staatssecretaris zijn inderdaad een logisch vervolg op de al door zijn voorgangers ingezette lijn en bevatten in ieder geval geen aanzetten om het beleid om te buigen in de door de PvdA-fractie gewenste richting. De staatssecretaris kan wel aangegeven dat de stijgingen niet zo fors zijn, maar dat komt toch alleen door de lagere inflatie. Is het echter ook geen taak van de rijksoverheid om te kijken naar ontwikkelingen in de zogenaamde schaarstegebieden waar de verhuurders in feite een maximale zeggenschap hebben? In het initiatiefwetsvoorstel is een staatje uit een van de stukken van de staatssecretaris opgenomen waaruit blijkt dat in 1990 83% van de woningvoorraad een huur had van f 600, terwijl dat nu is teruggelopen naar 46,7%. Het is wel aardig om dat te willen corrigeren met inkomen, inflatie, e.d., maar dat is toch niet zo interessant als dat wordt vergeleken met wat volgens de huursubsidienormen als een aanvaardbare huur wordt gezien, nl. de f 330 die degenen op het minimumniveau als eigen bijdrage moeten betalen. Materieel gesproken houdt dat in dat vrijwel niemand op niet minimumniveau meer zonder huursubsidie woont. De heer Duivesteijn merkte desgevraagd op dat hij zich niet kon voorstellen dat de doelstelling uit het verleden is geweest dat de huren op marktniveau zouden moeten worden gebracht, maar als dat de doelstelling zou zijn geweest die ook door de toenmalige PvdA-fractie zou zijn ondersteund, dan is die doelstelling in ieder geval gerealiseerd. Echter, nu leek hem de maat toch wel vol, want als niet wordt ingegrepen en er nog enkele jaren volgen met huurverhogingen van 5% à 6,5%, met name door particuliere verhuurders, dan wordt het niveau van de goedkoopste woningen alleen nog maar hoger, zoals overigens ook de RIGO-rapportage uitwijst, en zal de bijdrage van de overheid ook fors moeten toenemen.

Hij was de mening toegedaan dat op dit moment geen afspraken kunnen worden gemaakt voor een volgende kabinetsperiode en dat nu wat hem betrof alleen nog kon worden gesproken over het beleid voor 1998. Materieel gezien komt het voorstel van de staatssecretaris daar ook wel op neer. Voordat verder wordt gegaan, zou er een zeer principiële discussie moeten worden gevoerd over de vraag of voortzetting van het huidige beleid in een volgende kabinetsperiode wel aanvaardbaar is. Het voorstel van de staatssecretaris zou zijns inziens ook voor 1998 al op een aantal punten moeten worden gecorrigeerd, zoals het bevriezen van de maximaal redelijke huurprijs, het afbraakpercentage van 5,5, hetgeen toch inconsistent is als de regering tegelijk huurverlaging bepleit en de maximale huurverhoging, wellicht wel het meest principiële punt. Bij het bruteringsakkoord is vastgesteld dat een huurverhoging in feite bestaat uit de inflatie plus 0,5%. Met een minimum van 3% inflatie als uitgangspunt zou dat neerkomen op een gemiddelde huursomstijging van 3,5%. Daarenboven is de corporaties de mogelijkheid geboden om tot 3,8% te gaan ten behoeve van een meer dekkende exploitatie. In de wet is niet vastgelegd de maximale stijging van 6,5%, want die wordt door de staatssecretaris vastgesteld. Die 3,5% is sowieso verlaten en de huidige situatie laat een lagere inflatie zien. Als gemakshalve als rekenmodel wordt uitgegaan van een inflatie van 2%, zou er een gemiddelde huurverhoging uit moeten komen van 2,5%. Mede op basis hiervan was de heer Duivesteijn van mening dat ook de maximale huurverhoging aan de inflatie zou moeten worden gekoppeld en wilde hij in ieder geval voor 1998 uitgaan van 5,5% maximale huurverhoging, maar voor een volgende periode vond hij ook dat nog te hoog. Op zo'n manier zouden met name de particuliere verhuurders die vaak toch dat maximale percentage hanteren meer aan banden kunnen worden gelegd, want uit de RIGO-rapportage blijkt immers dat sociale verhuurders maar zeer ten dele, zo'n 7%, die maximale huurstijging vragen. Is de bewindsman bereid in ieder geval met de sociale verhuurders op dit punt tot nieuwe afspraken te komen?

Desgevraagd merkte hij nog op dat in de volkshuisvestingsfeer zijns inziens een wat merkwaardige denkfout wordt gemaakt, nl. dat in het geval van huurwoningen het heel normaal wordt gevonden dat alle of een groot deel van de volkshuisvestingsinvesteringen door de huurders worden opgebracht. Het is toch heel vreemd om ervan uit te gaan dat huurders voor huurders moeten betalen? Huurders in de bestaande voorraad moeten op deze manier bijvoorbeeld ook bijdragen aan onrendabele investeringen in Vinex-locaties. Uit recente berekeningen blijkt dat sinds 1993 naar schatting zo'n 50 mld. van tweede hypotheek naar de beurs is gevloeid, maar laat het dan maar 30 mld. zijn. Blijkbaar is het dus heel normaal dat de belastingbetaler daaraan meebetaalt. Dat nu vond hij te ver gaan en wilde hij rechtzetten. Hij stelde met andere woorden vraagtekens bij het principe dat huurders voor huurders moeten betalen en bij het feit dat de overheid zich op het terrein van de volkshuisvesting zo ver heeft teruggetrokken dat zij daarin niet opnieuw wil investeren. Van dat laatste was hij in ieder geval groot voorstander. Voor het overige riep hij in herinnering het initiatiefvoorstel dat zijn fractie heeft ingediend over individuele koopbijdragen en dat ertoe strekt om een groot aantal huurwoningen te verkopen aan lagere inkomensgroepen. Dat kan zoveel kapitaal opleveren dat daarmee veel onrendabele investeringen in de volkshuisvesting kunnen worden gefinancierd. Verlaging van het maximum hoeft dus nog geen verschuiving te betekenen naar de overheid, hoewel dat in de huidige systematiek nog wel het geval is.

## Antwoord van de regering

Volgens de **staatssecretaris** toonden de feiten aan dat de afgelopen jaren de huurstijgingen lager zijn geweest dan de jaren daarvoor. Dat heeft niets met optimisme of pessimisme te maken. Die gunstige ontwikkeling is onder meer veroorzaakt door de marktwerking. Allereerst is dat positieve effect merkbaar geweest in de duurder sector, maar hij was ervan overtuigd dat het steeds groter zal worden, een van de redenen waarom hij heeft geschreven dat de huurstijgingen ook de komende periode beperkt zullen zijn. Deze overtuiging berust ook op de inschatting van renteniveaus in de komende jaren, onvoorziene gebeurtenissen uiteraard daargelaten. Wat dat betreft was er zijns inziens op dit moment sprake van een veel grotere zekerheid rondom het huurniveau dan enkele jaren geleden, overigens een onzekerheid die in het verleden met name werd veroorzaakt door wijzigend rijksbeleid.

Al met al voor de bewindsman voldoende reden om ervan uit te durven gaan dat de huurstijgingen de komende tijd een stabiel laag niveau zullen behouden. Hoe laag kon hij moeilijk inschatten, maar hij was daarover wel wat optimistischer dan de koepels. Hij gaf overigens toe dat er wat dit betreft niet sprake is van een relatie met de inflatie, maar wel met de rentestand omdat een flink deel van de kosten toch bestaat uit rentelasten. Op basis van het goede materiaal dat het RIGO-rapport aandraagt, wordt er vaak veel te gemakkelijk gesproken over de ene of de andere huursector. Elke sector bestaat in feite uit enkele kleinere segmenten. Als de gang van zaken in een van die segmenten niet zo goed gaat of men zich niet aan de regels houdt, kan daarop dus niet de gehele sector worden aangesproken. Dat geldt inderdaad met name voor de gedifferentieerde particuliere huursector. De bewindsman onderschreef de wens van de heer Jeekel om op wat langere termijn een uitvoerige discussie te voeren over de rol van die particuliere verhuurders, maar dan wel rekening houdend met de onderscheiden functies, maar voorlopig wilde hij bezien of wellicht door verdergaande differentiatie en toespitsing van beleid – niet door wetgeving, omdat daarvoor heel goede argumenten moeten kunnen worden aangedragen – bepaalde zaken niet ten goede kunnen worden gekeerd. Voor een gesprek is de koepelorganisatie uitgenodigd en ook de Woonbond zal daarbij worden betrokken. Daarbij zal ook de kwestie van centen of procenten worden betrokken, want inderdaad blijft een hoog percentage van een laag bedrag uiteindelijk nog een laag bedrag, maar daarvoor moet ook worden bezien wat voor een vastgoedbezit nodig is om adequaat onderhoud te plegen en verbeteringen door te voeren die eenieder toch wil. Vooralsnog zag hij dan ook geen reden om af te zien van een huurverhoging enkel in percentages, ook al omdat de suggestie van de heer Hofstra tot zeer hoge percentages zou kunnen leiden in de heel goedkope sector die mensen helemaal niet meer zullen kunnen begrijpen.

De afloop van de vijfjarentermijn voor de brutoering vond de bewindsman een relevant moment. De minimale huursomstijging van 3,5% is in enkele fasen in overleg en in overeenstemming met degenen waarmee die afspraak gemaakt was inmiddels verlaten. Het wetsvoorstel waarin die minimale huursomstijging wordt geschrapt, ligt nu bij de Raad van State en hopelijk kan dat per 1 juli a.s. in werking treden. Datzelfde speelt bij de 6,5% à 7,5% maximale huurstijging. Deze afspraak is ook voor vijf jaar met de sector gemaakt en kon naar de mening van de bewindsman niet eenzijdig worden ontdoken. Partijen mogen elkaar daarop aanspreken en dat heeft de sector ook gedaan, want in gesprekken daarover heeft zij duidelijk uitgesproken dat zij niet onder dat maximum wil gaan zitten, maar dat zij wel bereid is die 3,5% minimale huursomstijging te laten vallen. In de eerste plaats hebben zij erop gewezen dat al enkele jaren precies tot die 6,5% is besloten, dus exact de onderkant, en in de tweede plaats dat anders de lagere huren extra zouden moeten worden verhoogd.



In het licht van het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA inzake de harmonisatie merkte de bewindsman op dat dit nogal is toegespitst op de particuliere huursector. In die sector was de huurstijging in 1995 5,1%, waarvan 0,6% als gevolg van de harmonisatie. In 1996 was dat resp. 4% en 0,2% en in 1997 3,7% en 0,1%. Hij kon dat geen onbevredigende ontwikkeling vinden. Echter, om die ontwikkeling goed te beoordelen, moet inderdaad ook worden gezien om hoeveel woningen en tot welk bedrag het daarbij gaat. De gemiddelde huurstijging bij harmonisering bedroeg in 1993 28%, in 1994 20%, in 1995 18%, in 1996 16% en in 1997 10% en dat heeft natuurlijk ook iets met de marktwerking te maken. Ook is het een feit dat het bedrag waarover wordt geharmoniseerd zoveel lager is geworden. Het zou de bewindsman overigens niet verbazen als die ontwikkeling zich in de nabije toekomst zou doorzetten.

In antwoord op de vraag van de heer Biesheuvel merkte hij op dat het gemeenten natuurlijk vrij staat om met de corporaties afspraken te maken over de zogenaamde kernvoorraad en het leek hem ook heel verstandig als zij dat zouden doen. De inzet is toch prestatieafspraken op alle mogelijke terreinen tussen gemeenten en corporaties en sommige gemeenten zijn daarin al heel ver gekomen. In de rapportage over het eerste jaar waarin die afspraken verplicht zijn gesteld, zal nadrukkelijk worden aangegeven in hoeveel procent van de gevallen die afspraken zijn gemaakt en wat daarvan het resultaat is geweest.

Vervolgens ging de bewindsman in op zijn huurbrief die zeker geen andere inhoud had gehad als hem het NPV bekend was geweest. Volgens hem zit er geen licht tussen zijn opvattingen en die van de koepels. Dat er een relatie ligt met investeringspakketten, met langetermijnrentebeleid en met het huurbeleid, daarover bestaat geen verschil van mening, maar de koers lijkt hem toch te gaan in de ook door hem gewenste richting. Ook hij betreurde het dat de nieuwe OZB-systematiek tot hogere huurlasten leidt en erkende dat nog niet alle verhuurders die OZB in de huurprijs hebben verwerkt. Hij wilde eerst (laten) nagaan hoe groot die invloed is geweest en was van plan de ontwikkelingen op dat punt de komende jaren nauwgezet te blijven volgen, want inderdaad was afgesproken dat de OZB-heffing budgettair neutraal zou uitwerken. Ook in dit verband gezien vond hij het jammer dat het landelijk overlegorgaan niet geadviseerd heeft en hoopte dat het van die weg terugkomt, want hij hechtte zeer aan adviezen vanuit een gezamenlijk overleg tussen huurders en verhuurders. Hij zal het orgaan om advies blijven vragen en daarbij aangeven dat ook vanuit de Kamer het signaal is afgegeven dat zij prijs stelt op dat advies.

De cijfers over huurstijgingen van het CBS verschillen inderdaad met die van het IVBN maar het ligt in de bedoeling om ze niet alleen dicht bij elkaar te brengen, maar ook om erachter te komen waar die verschillen precies door ontstaan. Overigens hebben die cijfers alleen maar betrekking op het «officiële» deel, want wat zich in de sfeer van de onrechtmatige bewoning afspeelt onttrekt zich grotendeels aan eenieders waarneming. Het rapport-Zwart kan tegen het einde van dit jaar worden verwacht.

Volgens de bewindsman bleef liberalisatie een beleidsdoelstelling, maar de grens is en blijft gekoppeld aan de huursubsidiiegrens van f.1085. Hij was het er voorts mee eens dat de opbrengst uit de hogere verkoop van corporatiewoningen dan aanvankelijk werd verondersteld zal leiden tot zowel extra investeringen als een lagere huurverhoging en wellicht zal die dan dicht bij de buurt van de door hem verwachte 3,1% uitkomen. Een lager afbraakpercentage dan 5,5 bij de nog niet gebruteerde verhuurders zou naar zijn mening zeer forse financiële consequenties hebben, niet in het eerste jaar, maar wel in de daarop volgende jaren. Er zijn de nodige subsidiecontracten gesloten en zolang die niet zijn afgekocht, zal dat een zeer dure operatie zijn. Ook zal alleen de aankondiging daarvan al leiden tot veel hogere afkoopsommen in de gevallen

waarover thans nog overleg wordt gevoerd, overleg dat binnen enkele weken zal zijn afgerond.

Gelet op de tijd zegde de bewindsman ten slotte toe de resterende feitelijke vragen voor het algemeen overleg van 6 november a.s. schriftelijk te beantwoorden.

De voorzitter van de commissie,  
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,  
De Gier