

Vergaderjaar 1997–1998

25 796

Voorstel van wet van de leden Duivesteijn en M.M. van der Burg houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (begrenzing van de huurharmonisatie)

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 10 september 1998

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

I. ALGEMEEN

Inleiding

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennis genomen van voorliggend wetsvoorstel. Zij delen de zorg van de indieners over het instandhouden van een goedkope woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid en het tegengaan van een gedeelde stad. Zij achten het hierbij van belang dat voorliggend wetsvoorstel een bijdrage levert aan een versterking van de sociale doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid (het bieden van betaalbare huisvesting aan de doelgroep) en dat dit wetsvoorstel bovendien voor het rijk een beheersing van de huursubsidie-uitgaven tot gevolg kan hebben.

Deze leden zijn van mening dat het verhuren van een woning aan een nieuwe huurder voor de oude huurprijs of ten hoogste 70% van de maximaal redelijke huurprijs zoveel als mogelijk voorkomt dat ongelijkheid ontstaat tussen zittende en nieuwe huurders. Kan in dit verband gereageerd worden op de kritiek van de corporaties dat voorliggend wetsvoorstel juist leidt tot een ongelijke behandeling van huurders? (zie brief van Aedes aan de vaste commissie voor VROM uit de Tweede Kamer van 25 augustus 1998).

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van dit initiatief-wetsvoorstel. Allereerst hebben zij enkele procedurele vragen. Zij verbazen zich erover dat dit initiatief op dit moment wordt ingediend. Immers, er is net een nieuw kabinet en in het regeerakkoord is vastgelegd dat er een beleidsnota zal worden uitgebracht over het wonen in de 21e eeuw. Via deze beleidsnota zal een evaluatie worden uitgevoerd en zo

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Van Gijzel (PvdA), Van Heemst (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Th. A. M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Stroeken (CDA), De Boer (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GL), Van Gent (GL), Oplaat (VVD), Albayrak (PvdA), Van der Staaij (SGP), Van Dok-Van Weele (PvdA) en Udo (VVD).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Van Zijl (PvdA), Van Zijl (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Koenders (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Eisses-Timmerman (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M. B. Vos (GL), Halsema (GL), Niederer (VVD), Belinfante (PvdA), Van 't Riet (D66), Duijkers (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

nodig tevens een bijstelling van het volkshuisvestingsbeleid. Is dat niet bij uitstek het kader om onderwerp op zijn merites te beoordelen? Voorts is in de laatste jaren enkele keren gedebatteerd over een algehele herziening van het huurprijsbeleid. Ook heeft de regering onlangs concrete wijzigingen in de wetgeving bij de Kamer ingediend. Waarom wordt de onderhavige problematiek daarbij niet aan de orde gesteld? Voorts is er ook een duidelijke relatie met de nieuwe Huursubsidiwet en de daarbij geldende normen. Kortom, is het wel zinvol om deze detail-aanpassing op deze wijze bespreekbaar te maken? De leden van de VVD-fractie achten dit nu niet zinvol, nog los van de hierna volgende inhoudelijke kritiek.

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat er financieel een sterke samenhang bestaat tussen de hoogte van de huur, de huursubsidie en de kosten van de verhuurders (kapitaallasten, onderhoud en exploitatie), en daarmee indirect ook de vermogenspositie van de verhuurders. De financiële reorganisatie beoogde vooral om tot reële huren te komen, dat wil zeggen een zodanige huur dat verhuurders tot een redelijke exploitatie van hun bezit kunnen komen. Hierbij is het noodzakelijk dat de verhuurder voldoende speelruimte heeft voor huuraanpassing. Dit kan huurverlaging zijn, als de huur hoger is dan de markt toestaat, maar uiteraard ook huurverhoging. Bij de verhoging kan onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds een veelal kleine generieke verhoging en anderzijds een incidentele verhoging, in die gevallen waarin de huren (veel) lager zijn dan de feitelijke kosten dan wel (veel) lager dan de reële marktconforme huur. Kenmerk van de uitgevoerde verzelfstandiging is nu juist dat de verhuurders een eigen huurbeleid moeten voeren, uiteraard binnen wettelijke regels en mede rekening houdend met de volkshuisvestingsdoelstellingen en met lokale en regionale marktomstandigheden. Deze leden achten deze nieuwe ordening een belangrijke verbetering voor het functioneren van de volkshuisvesting en daarbij past niet dat de rijks-overheid verdere beperkingen oplegt aan het huurbeleid in het algemeen en huurharmonisatie ineens in het bijzonder. Daarbij moet worden bedacht dat er reeds stringente regels zijn voor de toegestane huurverhoging in het niet geliberaliseerde deel van de woningmarkt. Invoering van het wetsvoorstel betekent feitelijk dat de generieke huren moeten worden verhoogd. Dit is ook voor de huurders onrechtvaardig omdat aldus sommige huurders meer dan nodig moeten betalen, uitsluitend om voor andere huurders de huren kunstmatig laag te houden. Daarmee wordt het paard achter de wagen gespannen. Dit te meer omdat juist de huursubsidie, die nergens ter wereld zo goed is als in Nederland, is ingevoerd om het verschil tussen enerzijds een reële huur en anderzijds het financiële draagvlak van de desbetreffende huishouding te kunnen overbruggen. En dit gebeurt specifiek per huishouding, zodat alleen diegenen worden gesteund die de huur niet volledig zelf kunnen betalen. In dit verband wijzen deze leden op de opmerking op bladzijde 3 dat er met een inkomen op minimumniveau vrijwel steeds gebruik moet worden gemaakt van het recht op huursubsidie. Maar daar is de huursubsidie toch ook voor en het is toch geen beleidsdoelstelling om de huren zo laag te houden dat in dit geval geen huursubsidie meer behoeft te worden verstrekt?

Specifiek vragen de leden van de VVD-fractie de aandacht van de indieners voor regionale verschillen en verschillen per landsdeel. Is het niet zo dat veelal juist in de grote steden de huren relatief laag zijn ten opzichte van die in minder dichtbevolkte gebieden? En is het ook niet begrijpelijk dat relatief lage huren tot een slechtere vermogenspositie van verhuurders leiden?

En is het dan niet gewenst dan wel nodig om via huurharmonisatie de financiële positie van sommige verhuurders te verbeteren? Daarom moet volgens deze leden de mogelijkheid blijven bestaan om huren eenmalig aan te passen bij het vrijkomen van de woning, mede om onbedoelde en onrechtvaardige verschillen tussen regio's en landsdelen te beperken.

Uiteraard hebben de leden van de VVD-fractie oog voor de door de indieners gesignaleerde ontwikkelingen zoals een dreigende tweedeling in de steden, de hogere druk op de huursubsidie en het gevaar van een te kleine kernvoorraad. Dit zijn belangrijke onderwerpen die centraal moeten staan en volgens hen nu ook al staan in het beleid, niet alleen van de rijksoverheid maar ook van verhuurders en lokale en regionale bestuurders. Dit versterkt ook juist het pleidooi van de VVD-fractie om één en ander nader te bezien binnen de nota «Wonen 21e eeuw», en ook bij de komende evaluatie van de Huursubsidiewet en de herziening van de huurprijsregulering.

Tot slot verbazen deze leden zich over de reactie van de indieners op het advies van de raad van State. De leden van de VVD-fractie achten de opmerkingen van de Raad van State terecht.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende initiatief-wetsvoorstel. Op zich delen genoemde leden de zorgen van de indieners ten aanzien van de sterk slinkende voorraad goedkope huurwoningen. De vraag is alleen of met het voorgestelde instrument het juiste moment gekozen is voor een afdoende oplossing van het gesignaleerde probleem.

De indieners maken melding van de vergroting van de marktwerking in het volkshuisvestingsbeleid. Vervolgens zetten zij uiteen wat de effecten hiervan zijn. Kunnen de indieners nader aangeven of deze effecten naar hun mening vooraf te voorzien waren? Onderschrijven de indieners nog steeds de beleidswijziging in het volkshuisvestingsbeleid, dat geleid heeft tot meer marktwerking? Hoe zien de indieners de relatie tussen marktwerking en de stijging van de huurprijzen, gegeven het feit dat de concurrentie vanuit de koopsector toch ook een dempend effect heeft op de prijsontwikkeling in de huursector? Dit wetsvoorstel wil de beleidsruimte voor verhuurders om bij mutatie de huren aan te passen aan de markt beperken tot 70% van de maximaal redelijke huur. In hoeverre past deze beperking in de afspraak, die overheid en verhuurders gemaakt hebben in het kader van het bruteringsakkoord? Is hier niet sprake van het eenzijdig veranderen van eerder gemaakte afspraken? Zouden het aflopen van de termijn van de bruteringsafspraken en de komende integrale herziening van de huurprijsregulering niet het juiste moment zijn over de problematiek van de huurharmonisatie nader te spreken?

In dit kader hebben deze leden nog de volgende vraag: stellen indieners met hun voorstel niet impliciet geen vertrouwen te hebben in de prestatieafspraken die op lokaal niveau tussen gemeenten en verhuurders worden gemaakt over onder andere de instandhouding van de kernvoorraad?

Zou het geen aanbeveling verdienen het voorstel van de indieners nader te bestuderen in samenhang met de in het regeerakkoord afgesproken beleidsnota over wonen in de 21e eeuw, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie hebben met bijzondere belangstelling kennis genomen van het voorstel van wet van de leden Duivesteijn en M.M. van der Burg dat tot doel heeft de huurharmonisatie te begrenzen en de bevoegdheden van de huurcommissie te wijzigen. Deze leden onderschrijven het belang van de instandhouding van een voldoende kernvoorraad goedkope en bereikbare woningen. Ook moet het risico van de gedeelde stad worden tegengegaan. Zij zijn echter niet overtuigd van de bijdrage die het voorstel van de leden Duivesteijn en M.M. van der Burg aan deze doelstellingen levert.

De initiatiefnemers zien in de ontwikkeling van de huren aanleiding om het instrument van de huurharmonisatie na vrijkomen van een huurwoning aan te passen. De leden van de D66-fractie zijn vooralsnog niet overtuigd van de «onvermijdelijkheid» van het wettelijk begrenzen van de ruimte voor ingrijpende huurverhogingen bij mutatie.

De leden van de D66-fractie vragen waarop het weinige vertrouwen van de initiatiefnemers is gebaseerd dat prestatieafspraken tussen gemeenten en verhuurders niet tot een evenwichtig, op de lokale behoefte afgestemd resultaat zouden leiden. Deze leden denken dat juist gemeenten en corporaties oog, oor en hart hebben voor de instandhouding van voldoende goedkope woningen, voor de belangen van de doelgroep van de volkshuisvesting en een gedeelde stad willen tegengaan. Deze leden menen tevens dat juist op lokaal niveau goed is te bepalen hoe groot de noodzakelijk geachte kernvoorraad goedkope woningen zou moeten zijn. Dit levert een reëler beeld op dan eventuele landelijke statistieken. Uit de brief van 21 juli 1998 (IGE 98 054 304) over de voorgenomen activiteiten van toegelaten instellingen 1998 komt het beeld naar voren dat er een positieve ontwikkeling waar is te nemen wat betreft prestatieafspraken. De leden van de D66-fractie vragen of de initiatiefnemers van mening zijn dat prestatieafspraken in het uiterste geval afdwingbaar zouden moeten zijn bij de rechter. Vervolgens vragen deze leden waarop de stelling is gebaseerd dat het aantal woningen dat toegankelijk is voor de doelgroep in rap tempo afneemt. Door de verruiming van de huursubsidie lijkt de stelling eerder gerechtvaardigd dat er meer woningen bereikbaar en toegankelijk zijn voor de doelgroep van de volkshuisvesting. Deze leden delen de constatering dat veel huishoudens op minimumniveau slechts een woning kunnen huren met gebruik van het recht op huursubsidie. De vraag is wel of dat erg is. Huursubsidie is immers een recht en meer en meer wordt de huursubsidie (ook) gebruikt om huishoudens met een inkomen op minimumniveau te compenseren voor tegenvallers, bijvoorbeeld hoge stookkosten bij extreme koude.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben waargenomen dat de liberalisatie van de sociale-huursector ongewenste effecten met zich meebrengt en zij staan dan ook positief tegen dit voorstel, dat een van de effecten van de marktwerking deels zal elimineren. Deze leden delen de mening van de indieners dat het begrenzen van de huurharmonisatie onvermijdelijk is om te stijging van de huurprijzen te verminderen en het aanbod van relatief goedkope woningen op peil te houden.

Deze leden hebben enige vragen en opmerkingen.

Graag ontvangen zij meer inzicht in de effecten van het wetsvoorstel. Is het voor de indieners mogelijk een schatting te maken van de effecten – zowel op de korte als op de lange termijn – van het wetsvoorstel op de huurprijsontwikkeling, op de voorraad van de goedkope woningen en op de continuïteit van de woningcorporaties?

De leden van de SP-fractie hebben met grote instemming kennis genomen van de intenties van de leden Duivesteijn en van der Burg om de ruimte voor ingrijpende huurverhogingen bij mutatie te beperken. Er zijn inderdaad genoeg redenen om dit te doen.

Allereerst is Nederland, zoals de indieners terecht vaststellen, in twintig jaar tijd binnen Europa van een goedkoopste-eiland voor huren veranderd in een van de duurste huurlanden.

Ten tweede zijn door huurharmonisatie ineens in vrijwel alle huurcomplexen huurverschillen tot vele honderden guldens per maand ontstaan voor overigens identieke woningen. Uit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel is dit onaanvaardbaar. Het leidt bovendien tot een verregaande verdeel-en-heers politiek in huurcomplexen.

Ten derde dreigt door de huurharmonisatie ineens een ruimtelijke tweedeling, waarbij sommige regio's en wijken gesloten gebied worden voor lagere inkomensgroepen. Wrang is dat het vaak om woningen gaat die juist speciaal voor die groepen gebouwd zijn, bijvoorbeeld onder het

motto «Bouwen voor de buurt», opdat de oorspronkelijke bewoners van stadsvernieuwingsgebieden na sloop of renovatie konden terugkeren in hun wijk. De indieners geven in de memorie van toelichting ter illustratie hiervan een tweetal voorbeelden, te weten de benedenstad in Nijmegen en Nieuw Waldeck in Den Haag. De leden van de SP-fractie wijzen erop dat dit fenomeen ook op regionaal niveau een rol kan spelen, bijvoorbeeld in gewilde woongebieden in het buitengebied (bij voorbeeld Groene Hart, Veluwe en Zeeland).

Ten vierde is de gedachte dat bij een mutatie een extra huurverhoging acceptabel is, omdat een nieuwe huurder de vrije keus heeft om het huurcontract te tekenen, een gotspe.

De leden van de SP-fractie hebben de indruk dat huurharmonisatie ineens juist in de regio's met een overspannen woningmarkt relatief vaak wordt doorgevoerd; daar is de positie van de woningzoekende zwak.

Uit de recente BBSH-rapportage van de staatssecretaris van VROM over het jaar 1997 blijkt dat de gemiddelde huurverhoging in regio's met een gespannen woningmarkt ongeveer anderhalf keer hoger is dan in regio's met een ontspannen woningmarkt. Kunnen de indieners aangeven hoe de omvang waarin de huurverhoging ineens wordt toegepast, verschilt per regio?

Zijn de leden van de SP het eens met de intenties van de indieners, bij de uitwerking zetten zij de nodige vraagtekens. Die vraagtekens hebben vooral betrekking op de fragmentarische wijze waarop het wetsvoorstel voor één aspect van de problematiek van de sterk gestegen huren een oplossing voorstelt, zonder een goede analyse te maken van de oorzaken, zonder alternatieve opties te onderzoeken, zonder in te gaan op de mogelijke effecten voor de sociale en particuliere huursector. Ten aanzien van de oorzaken had het naar de mening van de leden van de SP-fractie voor de hand gelegen om in ieder geval het verband te onderzoeken tussen de koersverandering van het volkshuishuisvestingsbeleid aan het begin van de jaren negentig en de huurontwikkeling. Wat betreft de mogelijke effecten wees de Raad van State in zijn advies al op de vermindering van de uitgaven voor onderhoud. Andere effecten zouden kunnen zijn: het toenemen van sloop en verkoop, het verminderen van de uitgaven aan renovatie en goedkope nieuwbouw, een hogere jaarlijkse huurverhoging voor de zittende huurders of een afnemende van het eigen vermogen van de verhuurders. Het ontbreken van een financiële paragraaf bij het wetsvoorstel maakt een analyse van de mogelijke effecten er ook niet eenvoudiger op. Kunnen de indieners alsnog uiteenzetten hoe zij de financiële effecten van het wetsvoorstel beoordelen?

Wat betreft het onderzoek van alternatieve opties willen de leden van de SP-fractie drie mogelijkheden kort toelichten.

Het verlagen van de maximale puntprijs, het uitbreiden van de werking van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) tot (een deel van) de woningen boven de huidige liberalisatiegrens, het verlagen van het maximumpercentage voor de jaarlijkse huurverhoging.

Allereerst de maximale puntprijs. De indieners constateren op bladzijde 5 van de memorie van toelichting: «In Nederland is er thans sprake van een huurprijsniveau dat ligt op ongeveer 65% van de maximaal redelijke huurprijs.» Op bladzijde 3 stellen zij dat Nederland thans samen met Duitsland en Denemarken de hoogste huren binnen Europa heeft. Naar de mening van de leden van de SP-fractie ligt dan de conclusie voor de hand dat de maximaal redelijke huurprijs (en daarmee ook de puntprijs) momenteel veel te hoog is vastgesteld.

Waarom kiezen de indieners er daarom niet voor om de maximale puntprijs te verlagen tot 70% van het huidige niveau, in plaats van slechts de huurverhoging bij mutatie te beperken?

Een volgend aspect is de omvang van het bestand aan woningen dat valt onder de reikwijdte van de HPW. Deze is ingevolge artikel 2 tweede lid van

de wet beperkt tot woningen met een huur onder de maximale huurprijs-grens uit de Huursubsidiewet, op dit moment bevroren op f 1 085 per maand. Door harmonisatie ineens kan een woning «geliberaliseerd» worden, waardoor de nieuwe huurder niet meer beschermd wordt door de HPW.

Zijn de indieners het ermee eens dat deze overgang, indien deze op grote schaal plaatsvindt, zeer schadelijk kan zijn in het licht van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid? Zo ja, zijn de indieners ook van mening dat het in essentie geen verschil maakt of de overschrijding van de maximale huurprijsgrens plaatsvindt door een harmonisatie ineens, of door jarenlang herhaalde maximale huurverhogingen? Weliswaar blijft de zittende huurder zolang de huurovereenkomst duurt nog onder de werking van de wet vallen¹, maar bij diens vertrek gaat de woning automatisch over naar de geliberaliseerde voorraad. Hierbij dient bedacht te worden dat vooral particuliere huiseigenaren en institutionele beleggers, die niet onder de werking van het BBSH vallen of gehinderd worden door prestatieafspraken, voor veel complexen systematisch de maximale huurverhoging vragen. Bij een woning met een huur van f 850 per maand wordt bij een huurverhoging van 6,5% per jaar reeds na vier jaar de maximale huurprijsgrens van f 1 085 overschreden. Indien het wetsvoorstel wel iets doet aan de huurharmonisatie ineens zonder de excessieve jaarlijkse huurverhoging aan te pakken, wordt de huurprijzen-problematiek onvoldoende aangepakt.

De leden van de SP-fractie vragen daarom waarom de indieners er niet voor gekozen hebben om de koppeling die in de HPW gemaakt wordt met de maximale huurprijsgrens uit de Huursubsidiewet, te laten vervallen of te herzien, waardoor weer een groter aantal huurders onder de werking van de HPW zal vallen. Waarom houden de indieners geen rekening met de mogelijke uitwerking van hun voorstel op de financiële positie van (minder sterke) sociale verhuurders in relatie tot de gemiddelde huuropbrengst uit hun woningbestand?

Deze leden zouden graag een overzicht ontvangen van het aantal woningen die de laatste tien jaar aan de sociale huursector onttrokken zijn door het overschrijden van de maximale huurprijsgrens, onderverdeeld naar de sociale en particuliere huursector.

De leden van de fracties van GPV en RPF hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Deze leden staan vanzelfsprekend achter de doelstelling om de huursector betaalbaar te houden en om de huursubsidie gericht in te zetten. Zij zijn er echter niet van overtuigd dat de eenzijdige nadruk op de regels ten aanzien van huurharmonisatie gewenst is en voldoende effect zal sorteren. Waarom is niet meer aandacht besteed aan de mogelijkheid om door middel van prestatieafspraken over het huurprijs- en verkoopbeleid van sociale verhuurders de beschikbaarheid van betaalbare woningen te bevorderen? Het feit dat prestatieafspraken geen juridische kracht hebben, hoeft niet bij voorbaat te betekenen dat deze afspraken onvoldoende effect zullen sorteren, zoals in de memorie van toelichting op bladzijde 6 wordt gesuggereerd. Welke rechtvaardiging bestaat er om nu reeds tot een aanvullend instrumentarium over te gaan?

De leden van de GPV-fractie en RPF-fractie vragen op grond waarvan is gekozen voor de grens van 70% van maximaal redelijk. Geeft deze grens voldoende ruimte voor een gezond huurprijsbeleid van verhuurders? Worden verhuurders die jarenlang de huren niet of weinig hebben verhoogd met deze begrenzing niet onredelijk benadeeld ten opzichte van verhuurders die forsere huurverhogingen hebben toegepast?

De leden van de GPV-fractie en RPF-fractie vragen bovendien of enig inzicht bestaat in de mogelijke effecten van de voorgestelde begrenzing. Deze leden menen dat geenszins vaststaat dat particuliere verhuurders zich juist door de aanscherping van regels ten aanzien van huurharmoni-

¹ Brief staatssecretaris VROM d.d. 31 oktober 1997, kenmerk DBD 97 566 895/z135162.

satie meer zullen inzetten voor de betaalbaarheid van huurwoningen. Het economisch bedrijfsresultaat en de mogelijkheid van een gedifferentieerd huurprijsbeleid zullen immers voorop blijven staan. Bovendien wordt mogelijk een toenemend aantal woningen verkocht, omdat blijvend huren financieel minder aantrekkelijk is. Delen de initiatiefnemers deze mening? Ook vragen de leden van de GPV-fractie en RPF-fractie of constructies mogelijk zijn waarbij de regels ten aanzien van huurharmonisatie worden ontlopen. Deze leden denken aan de mogelijkheid om een woning na vertrek van de huurder te verkopen, bijvoorbeeld aan een rechtspersoon, om deze vervolgens tegen een hogere huurprijs weer te gaan verhuren. Van de «nieuwe» verhuurder zal immers niet gevraagd kunnen worden dat deze informatie verstrekt over de huurprijs bij de «vorige» eigenaar.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het initiatiefwetsvoorstel inzake de begrenzing van de huurharmonisatie.

Deze leden achten het van groot belang om voldoende woonruimte van een voldoende kwaliteit voor de verschillende (in het bijzonder lagere) inkomensgroepen betaalbaar te houden. Dit uitgangspunt verdraagt zich als zodanig zeer wel met de doelstelling van het wetsvoorstel, namelijk bescherming van de huurders door wettelijk te regelen dat de huurprijs bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst ten hoogste 70% van de maximale huurprijsgrens mag bedragen. Terecht merken de initiatiefnemers op dat Nederland, met Duitsland en Denemarken, in Europa wat huurprijzen betreft het duurste land is. In die zin ligt het zeker in de rede om op dit terrein de vinger aan de pols te houden.

De leden van de SGP-fractie willen bij het wetsvoorstel vragenderwijs enige kanttekeningen plaatsen.

Het wetsvoorstel lijkt enigszins op gespannen voet te staan met de huidige trend binnen de volkshuisvesting, namelijk de trend van verzelfstandiging van de woningcorporaties. Woningcorporaties zijn inmiddels toegegroeid naar een vrij autonome positie, waarbij zij op eigen risico en zonder vormen van subsidiëring optreden. Beogen de initiatiefnemers deze trend van verzelfstandiging van de corporatiesector bewust te doorbreken? Beperkt het voorliggende wetsvoorstel de corporaties in dit verband niet te zeer om de noodzakelijke huurinkomsten, onder meer voor noodzakelijk groot onderhoud, te realiseren, zo vragen deze leden vervolgens.

De leden van de SGP-fractie vragen voorts of er geen sprake is van het meten met twee maten. Een nieuwe bewoner van een huurhuis wordt geconfronteerd met een huurprijs die maximaal 70% van de maximale huurprijsgrens bedraagt. Nota bene: deze bewoner heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst zelf de keus om de woning al dan niet te aanvaarden tegen de gevraagde prijs. Daar staat echter tegenover dat een zittende huurder door de jaarlijkse huuraanpassingen een huur kan bereiken van meer dan 70% van de maximale huurprijsgrens. Dit terwijl deze huurder niet zomaar, althans niet dan met veel moeite en kosten, een andere woning kan betrekken. Is dit een aanvaardbare consequentie van het wetsvoorstel en is hier geen sprake van een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling, zo vragen deze leden. Worden nieuwe huurders op deze wijze niet te zeer bevoordeeld boven de zittende huurders?

Huurontwikkeling vanaf de Tweede Wereldoorlog

De leden van de VVD-fractie merken op dat onderwerp van het wetsvoorstel betreft de kwestie van de huurverhoging en wel de bijzondere verhoging bij het vrij komen van een huurwoning, de zogenoemde huurharmonisatie. Aanleiding tot het voorstel is de constatering dat de huurprijzen de laatste jaren zijn gestegen, mede door de huurharmonisatie. En inderdaad betekent huurverhoging dat het aantal

woningen met lage huren gestaag daalt. Overigens worden in de toelichting steeds de bruto huurstijgingen gepresenteerd, dus inclusief de inflatie. Wat wordt in dit verband door de initiatiefnemers verstaan onder reële huurverhoging? Dit is toch de bruto huurverhoging verminderd met de inflatie? Zo ja, wat wordt dan bedoeld met de zin «Echter, de reële huurverhoging komt nog steeds ruim uit boven de inflatie» op bladzijde 4 van de toelichting? Zo nee, wat wordt dan wel bedoeld? Overigens achten de leden van de VVD-fractie de tabel op bladzijde 3 van de toelichting misleidend. Kunnen de initiatiefnemers niet een zuiverder tabel opstellen, na jaarlijkse correctie van de aangegeven huurklassen-grenzen voor inflatie en tevens na correctie voor de bewust beoogde verhoging van de zeker eertijds kunstmatig lage huren? Alleen de dan resterende percentages zijn relevant. Daarnaast is nog van belang dat ook steeds hogere eisen worden gesteld aan woningen, en dat leidt uiteraard ook tot een zekere verhoging van het huurniveau.

Op bladzijde 2 van de memorie van toelichting geven indieners de huurontwikkeling van de afgelopen periode weer, aldus de leden van de CDA-fractie. Kunnen indieners verklaren waarom in hun ogen sprake is van gaandeweg een verdergaande mate van liberalisering van het huurprijsbeleid? Is een en ander veroorzaakt door autonome oorzaken of liggen hier overheidsmaatregelen aan ten grondslag? Aan welke maatregelen denken indieners dan concreet, voor zover het gaat om de periode na de invoering van de bruteringswet?

De leden van de D66-fractie vragen of de relatie tussen het huurbeleid, marktwerking en eventuele ruimtelijke tweedeling in de steden niet gecompliceerder ligt dan de indieners willen doen geloven. Ook beoordelen deze leden het herstructureringsbeleid positiever en delen zij de mening niet dat de «injecties» in de bestaande stad in het niet vallen bij de bouw van de VINEX-wijken. Verder willen deze leden er op wijzen dat er op VINEX-locaties meer gedifferentieerd wordt gebouwd dan de indieners willen doen voorkomen.

De leden van de GPV-fractie en RPF-fractie vragen welke recente informatie beschikbaar is over de ervaringen van gemeenten met het maken van prestatieafspraken en de naleving van die afspraken. Ook vragen deze leden wat er bekend is over eventuele prestatieafspraken voor wijken als de Benedenstad in Nijmegen en Nieuw Waldeck in Den Haag (bladzijde 4 memorie van toelichting) en over de beoogde effecten van die afspraken.

Huidige huurbeleid van sociale en particuliere verhuurders

De leden van de PvdA-fractie merken op dat van corporatiezijde wordt gemeld dat slechts voorzichtig gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot huurharmonisatie en dat dan veelal sprake is van huren die nog onder de 70% blijven van de maximaal redelijke huurprijs. De bevindingen in het RIGO-onderzoek waarnaar de indieners in de memorie van toelichting verwijzen (bladzijde 5 en 6) suggereren echter dat steeds vaker gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid. Dit betreft dan in het bijzonder woningen met een huur onder de 600 gulden. Daarbij zouden vooral particuliere verhuurders de huurharmonisatie aangrijpen om de de huren op te trekken naar de maximaal redelijke huurprijs. Deze leden vragen of recent vergelijkend onderzoek voorhanden is naar het harmonisatiebeleid van sociale en particuliere verhuurders, gericht op zowel de duurdere als de goedkopere segmenten in hun woningbestand. Gaarne ontvangen zij een nadere reactie.

De indieners maken zich zorgen over de afnemende van het aantal woningen beneden een huurprijs van f 600 per maand, aldus de leden van

de CDA-fractie. Welk percentage van de huurwoningen onder de f 600 per maand worden bewoond door huishoudens die niet behoren tot de doelgroep? In hoeverre bevordert het voorstel inzake de begrenzing van de huurharmonisatie het uitbannen van goedkope scheefheid? Op bladzijde 4 van de memorie van toelichting constateren de indieners dat de reële huurverhoging nog steeds boven de inflatie uitkomt. Is dat niet onvermijdelijk, indien veel investeringen van verhuurders gedaan zijn in een periode dat de rente aanzienlijk hoger was dan nu het geval is?

Toekomstige huurontwikkeling

De leden van de PvdA-fractie hebben nog enkele vragen en opmerkingen. Uit de memorie van toelichting wordt niet geheel duidelijk welke berekening ten grondslag ligt aan de 70%-norm voor harmonisatie. Op bladzijde 5 van de memorie van toelichting stellen de indieners dat thans in Nederland sprake is van een huurprijsniveau van ongeveer 65% van de maximaal redelijke huurprijs. Gaarne ontvangen deze leden een nadere toelichting.

Een ander overwegend bezwaar van de leden van de VVD-fractie is dat het voorstel de definities bij het huurprijsbeleid onderuit haalt. En dan gaat het om het begrip «maximaal redelijk». Het voorstel is zo ingekleed dat voortaan blijkbaar «70% van maximaal redelijk» als «maximaal redelijk» zou moeten gelden. Dit is zowel taalkundig als inhoudelijk een onbegrijpelijke aanpak. Deze leden achten een algehele herziening van het huurprijsbeleid gewenst, en niet de onderhavige vermindering van het begrip «maximaal redelijk». Zoals uit eerdere debatten is gebleken, streeft de VVD-fractie hierbij naar een verantwoorde verdere liberalisering en deregulering en ook naar vervanging van het moeizame en vaak niet realistische puntensysteem door een koppeling aan de WOZ-waarde. Ook is het gewenst, vooral voor lage huren, om een verhoging in guldens in plaats van in procenten mogelijk te maken.

De indieners verwachten ook nog een effect van de nieuwe huursubsidie-regels op de huurstijging (bladzijde 5 van de memorie van toelichting), merken de leden van de CDA-fractie op. Zouden indieners bij nader inzien alsnog willen kiezen voor een sterker oplopende kwaliteitskorting, waardoor een extra dempend effect kan worden bereikt op de huurontwikkeling?

De leden van de D66-fractie missen een adequate motivering waarom de initiatiefnemers ervoor kiezen om de beleidsruimte voor verhuurders bij mutatie zodanig aan te passen dat deze wordt beperkt tot 70% van de maximaal redelijke huur. Deze leden zijn van mening dat de maximaal redelijke huur «redelijk» is naar de maatstaven van de markt en een weerspiegeling is van de kwaliteit/prijsverhouding. De maximaal redelijke huur wordt immers vastgesteld binnen de grenzen van het waarderingsstelsel. Zijn de initiatiefnemers van mening dat het waarderingsstelsel geen goede weerspiegeling geeft van het geldende marktprijsniveau? Waarom kiezen de initiatiefnemers in dezen voor een percentage van 70% en niet voor bijvoorbeeld 60% of 80?

De leden van de fractie van GroenLinks zien graag een nadere onderbouwing van het percentage van 70% van de maximaal redelijke huur tot waarop harmonisatie is toegestaan. Waarom is voor dit percentage gekozen?

Geldt dit percentage eveneens als de grens van 1 085 gulden wordt overschreden of bepleiten de indieners een harmonisatie tot maximaal de huursubsidiegrens, ongeacht de maximaal redelijke huur voor de desbetreffende woning?

Het hanteren van de harmonisatiegrens van 70% sluit nominaal hoge huurstijgingen niet uit; een verhoging van de huur van bijvoorbeeld 40% naar 70% van de maximaal redelijke huur blijft tot de mogelijkheden behoren. Ter voorkoming hiervan kan in plaats van de voorgestelde grens van 70%, gekozen worden voor een beperking van de harmonisatie ten opzichte van de huur die door de laatste huurder is betaald, waarbij de «nieuwe» huur niet meer dan enkele procenten of enkele tientallen guldens hoger mag worden vastgesteld. Kunnen de indieners uitleggen waarom zij juist voor het voorgestelde systeem hebben gekozen en niet voor andere mogelijkheden?

Begrenzing van de harmonisatieruimte

De leden van de VVD-fractie begrijpen de bedoelingen van dit initiatief wetsvoorstel, maar achten het niet in overeenstemming met de bewust ingezette verzelfstandiging en financiële reorganisatie in de sociale huursector. Met volledige steun van de PvdA-fractie, zo merken deze leden op. In de toelichting wordt gesuggereerd dat de sterke huurverhogingen worden veroorzaakt door marktwerking en liberalisering als doelstelling te kiezen. Maar dit is uiteraard niet het geval. Marktwerking, liberalisering en verzelfstandiging zijn geen doelen op zichzelf, maar slechts middelen om tot een zo goed mogelijke en doelmatige volkshuisvesting te komen.

Immers, de bewust hoge huurverhogingen waren bedoeld om een einde te maken aan kunstmatig lage huren, waarbij een belangrijk deel van de huur niet door de huurder maar door het rijk werd betaald, ook als de huurders voldoende draagkrachtig zijn. De zogenoemde objectsubsidies zijn bewust afgeschaft, vooral via de bruteringsoperatie.

II ARTIKELN

Artikel 1

Onderdeel A, punt 1

De leden van de D66-fractie zijn er niet van overtuigd dat een periode van drie maanden te kort is om als huurder het initiatief te kunnen nemen tot een schriftelijk verzoek om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. De relatie die indieners leggen met een schaarstemarkt, ontgaat deze leden.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
De Gier