

Vergaderjaar 1997–1998

**25 841**

## **Wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting (vervallen regels over minimale huursomstijging)**

**Nr. 3**

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt (artikel 25a, vierde lid, onderdeel b, van de Wet op de Raad van State).

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

Dit voorstel van wet strekt er toe het artikel in de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting te laten vervallen op basis waarvan sociale verhuurders jaarlijks een minimale huursomstijging dienen te verwezenlijken.

Bij de verzelfstandiging van de sociale-huursector is, aanvankelijk alleen vastgelegd in artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), de minimale huursomstijging ingevoerd. Dit betekent dat de getotaliseerde huurinkomsten over het bezit van een sociale verhuurder ieder jaar ten minste met een door het Rijk vastgesteld percentage dienen toe te nemen. De maximale huurstijging per woning was en bleef vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte. Op deze wijze was een bandbreedte vastgelegd waarbinnen de huurprijsaanpassing van woningen meer kon worden gedifferentieerd.

In 1995 heeft de bruteringsoperatie zijn beslag gekregen, waarmee, op basis van een akkoord tussen het Rijk en de Landelijke Centrales van woningcorporaties, werd gekomen tot het zo veel mogelijk tegen elkaar wegstrepen van door het Rijk nog te innen aflossingen van rijksleningen en door het Rijk nog verschuldigde subsidies. Deze operatie betekende de afronding van de financiële verzelfstandiging van de sociale-huursector. De grondslagen voor de afwikkeling van die operatie zijn in de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting neergelegd. Daarnaast zijn in die wet enkele bepalingen opgenomen met het oog op het minimaliseren van mogelijke nadelige effecten van die operatie. In dit kader is met het oog op het bieden van meer financiële zekerheid in de eerste jaren na de bruteringsoperatie bepaald, dat in de jaren 1995 tot en met 1999 de huursom toeneemt met het inflatiepercentage verhoogd met 0,5%, welke uitkomst ten minste 3,5% bedraagt. In de genoemde jaren is het Rijk niet gehouden om jaarlijks een percentage voor de minimale huursomstijging vast te stellen en is in zoverre artikel 23 van het BBSH dus niet van toepassing. Het belang van het kunnen behalen van een voldoende rendement in de eerste jaren na de bruteringsoperatie om de volkshuisvestingstaken te kunnen waarmaken, in samenhang met de financiële continuïteit van de sociale-huursector was hierbij uitgangspunt.

Rekening houdend met de mogelijkheid van lage inflatiepercentages, is destijds in het tweede lid van artikel 13 van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting geregeld dat een lagere huursomstijging dan 3,5% kan worden toegestaan, indien het inflatiepercentage lager is dan 2 procent.

Geconstateerd kan worden dat vanaf 1995 het inflatiepercentage enkele malen tussen de 2 en de 3 heeft gelegen. Ook groeide in deze periode de zorg voor de blijvende betaalbaarheid van het wonen.

Bij wet van 10 maart 1997 (Stb. 130) is met het oog op het vorenstaande met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 1996 de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting zodanig gewijzigd, dat al een lagere huurstijging kan worden toegestaan bij een inflatiepercentage lager dan 3 (in plaats van 2). Het overgrote deel van de sociale verhuurders kwam in 1997 daardoor in aanmerking voor een verlaging van de minimale huursomstijging. Het effect van het instrument minimale huursomstijging is door de vrijwel generieke toepassing van deze mogelijkheid tot verlaging verminderd.

De Tweede Kamer heeft in dat verband gewezen op het belang van minimalisering van de bureaucratische gevolgen van het jaarlijks toestaan van een lagere huursomstijging voor verhuurders en het Rijk.

De regering acht het thans, ongeacht het toe te passen percentage, niet meer op zijn plaats een minimale huursomontwikkeling aan sociale verhuurders voor te schrijven. Dit hangt samen met de wens het accent in het volkshuisvestingsbeleid nog meer dan nu het geval is te leggen op prestatieafspraken als instrument om sturing te geven aan de gewenste ontwikkelingen. Op regionaal en lokaal niveau dienen in beginsel prestatieafspraken tussen de verantwoordelijke partijen invulling te geven aan het realiseren van de volkshuisvestingstaken. Hierin kunnen uitgangspunten over de gemiddelde huurontwikkeling of de differentiatie in de huurontwikkeling worden betrokken.

Met de bepalingen in het kader van het toezicht op sociale verhuurders in het BBSH zijn waarborgen geschapen voor het waarmaken van de volkshuisvestingstaken in relatie tot de financiële continuïteit van sociale verhuurders.

Bij brief van 17 september 1996 (kamerstukken II 1996/97, 24 508, nr. 10) is de Tweede Kamer geïnformeerd over de financiële draagkracht van de sociale-huursector op langere termijn (aan de hand van het «Prognosemodel sociale-huursector»). Hierbij zijn de investeringsopgaven gezien in samenhang met de huurontwikkeling en de financiële positie van de sociale verhuurders. Het uit deze analyses resulterende beeld is dat de sociale-huursector over het geheel genomen in financieel opzicht voldoende sterk is om de volkshuisvestingstaak op een adequate wijze te blijven vervullen.

Voorts acht de regering, vanuit het algehele oogpunt van betaalbaarheid van het wonen, in generieke zin een verdere matiging van de huurontwikkeling in de komende jaren in de richting van het inflatieniveau gewenst. De termijn waarop hieraan regionaal of lokaal invulling zal kunnen worden gegeven zal mede samenhangen met de specifieke woningmarktsituatie en de voorliggende investeringsopgaven.

Deze omstandigheden, gevoegd bij het geschetste sturingsperspectief binnen de volkshuisvesting (prestatieafspraken), de over het geheel genomen voldoende financiële mogelijkheden van de sociale-huursector, en de gewenste vermindering van de bureaucratische handelingen bij het jaarlijks toestaan van een lagere huursomstijging, vormen gezamenlijk de argumenten om de minimale huursomstijging te laten vervallen. Het ligt

dan ook in de bedoeling om tegelijk met inwerkingtreding van dit voorstel van wet artikel 23 van het BBSH te laten vervallen.

Bij brieven van 21 mei 1997 over de huurontwikkeling (DBD 97532943/Z 135162) en van 5 juni 1997 over de stand van zaken rond uitvoering van de motie Ten Hoopen c.s. (kamerstukken II 1996/97, 25 000 XI, nr. 72) is de Tweede Kamer dit voornemen reeds aangekondigd.

Het is de bedoeling dat de sociale verhuurders al bij de huurwijzigingen per 1 juli 1998 geen rekening meer behoeven te houden met een voorgeschreven minimale huursomstijging. Daartoe zal deze ruim voor die tijd uit de regelgeving moeten zijn geschrapt.

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