

Vergaderjaar 1998–1999

**26 247**

## Huurprijsbeleid voor 1999

**Nr. 2**

### VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 4 december 1998

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 11 november 1998 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **het huurprijsbeleid voor 1999 (26 247) en de maximale huurgrens huursubsidie (VROM-98-760)**.

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

### Vragen en opmerkingen uit de commissie

Mevrouw **Van Dok-van Weele** (PvdA) merkte op dat de brief over het huurprijsbeleid 1999 te plaatsen is in de ontwikkeling van een nota wonen in de 21e eeuw. In de huurbrief staat de tevreden constatering centraal dat de marktwerking ertoe leidt dat in toenemende mate de gewildheid van een woning bepalend is voor het huurprijsniveau. Het begrip marktwerking gaat echter bij de functie van het wonen niet geheel op. Dat impliceert immers een keuzemogelijkheid, zeker bij een dergelijke basisvoorziening. Mensen kunnen echter niet afzien van dit product als de prijs te hoog is. Men moet immers kunnen wonen.

Meer in het algemeen is het begrip «gewildheid» beperkt. Voor de lagere inkomensgroepen worden de mogelijkheden immers verminderd door factoren als inkomen en huursubsidie. Zeker op plaatsen met een gespannen woningmarkt moet daarom worden voorzien in goede sociale woningbouw. Ook moet de vinger aan de pols gehouden worden inzake de marktwerking voor de groep van de minst draagkrachtigen. Daarnaast moet de groei van de huren voor de bestaande woningen in de gaten worden gehouden.

Al met al hechtte mevrouw Van Dok-van Weele groot belang aan de afspraak die is gemaakt met de staatssecretaris tijdens de begrotingsbehandeling. De staatssecretaris moet met een goed plan van aanpak komen voor, en een goede analyse van de knelpunten bij, het verantwoordelijk maken van de woningcorporaties voor de sociale woningbouw in met name de Vinex-locaties.

De vinger aan de pols houden betekent het verkrijgen van inzicht in macrocijfers, statistieken en gemiddelden. Voor de nota wonen in de 21e eeuw is het echter vooral van belang om zicht te krijgen op de knelpunten.

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Van Middelkoop (GPV), Witteveen-Hevinga (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Crone (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Eisses-Timmerman (CDA), Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Van Dok-van Weele (PvdA), Schoenmakers (PvdA) en Udo (VVD).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkema (PvdA), Valk (PvdA), Essers (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), De Boer (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Visser-Van Doorn (CDA), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Waalkens (PvdA), Spoelman (PvdA) en Voorhoeve (VVD).

Zo is in de laatste maanden duidelijk geworden dat door bevrozing van de maximale huursubsidielgrens duizenden mensen de kans lopen om hun huursubsidie te verliezen. Op aandrang van onder andere de PvdA heeft de staatssecretaris in dit verband op 7 oktober een convenant voor twee jaar gesloten met sociale en particuliere verhuurders. De huurbrief en ook de aangekondigde nota moeten echter veel meer het karakter krijgen van het oplossen van knelpunten aan de onderkant van de huurmarkt. Zo kan de oplossing voor de korte termijn, het convenant, aangevuld worden met een oplossing voor de lange termijn. Mevrouw Van Dok-van Weele gaf aan dat het convenant een inspanningsverplichting kent voor de verhuurders om bij verhoging van de huren zo veel mogelijk het inflatiepercentage als uitgangspunt te nemen. In het verlengde van de motie-Rietkerk moet dit echter betekenen dat deze inspanningsverplichting in de nieuwe periode een sluitende afspraak wordt. De huurverhoging moet dan gelijkgesteld worden aan de inflatiecorrectie. De staatssecretaris heeft daarnaast aangegeven de maximale huursubsidielgrens te willen onderwerpen aan een inflatiecorrectie. Tevens ligt er een initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteyn met betrekking tot de maximalisatie van de huurharmonisatie. In het convenant is inzake het probleem van de overschrijding van het huursubsidieniveau een reparatie afgesproken voor de mensen die daar reeds door getroffen zijn. Wat is de stand van zaken? Wat is hiervan geleerd? Deze informatie is immers van belang voor de ontwikkeling van de nota Wonen in de 21e eeuw.

De heer **Biesheuvel** (CDA) vond het noodzakelijk om een aantal zaken na de begrotingsbehandeling wat scherper neer te zetten. Zo blijft het onduidelijk welke instrumenten het kabinet hanteert bij het inzetten van het huurprijsbeleid in de richting van de inflatie. De achtergrond van de motie-Rietkerk was immers dat de staatssecretaris in overleg met het veld zou bekijken of het percentage van 6,5 naar beneden bijgesteld zou kunnen worden.

Bij de begrotingsbehandeling is lang stilgestaan bij het Besluit woninggebonden subsidies (BWS). Toch blijft de zorg bestaan dat vermindering van deze subsidie gemeenten ertoe zal brengen om in de Vinex-gebieden hogere huren te vragen. Om ook in deze gebieden woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden, moet wellicht bij andere woningen een extra huurverhoging worden gevraagd.

De heer Biesheuvel constateerde dat de leegstand in de huurbrief wordt behandeld op een toon die erop duidt dat het wel meevalt. Wellicht dat dit landelijk gezien het geval is. Het probleem moet echter niet worden onderschat. Een succesvolle aanpak is niet alleen afhankelijk van een goede afstemming van nieuwbouwwolumes ten opzichte van de bestaande voorraad, maar ook van kwaliteitsverhogingen van huurwoningen en de woonomgeving en vooral van economische en infrastructurele maatregelen. Wat vindt de staatssecretaris van deze aanpak conform Lelystad?

De huurbrief laat een analyse zien van de huurharmonisatie ineens. Wat is de stand van zaken bij de afspraken tussen gemeenten en corporaties over het handhaven van een kernvoorraad van goedkope woningen? Voor een goede beoordeling van de analyse is immers inzicht nodig in deze afspraken.

De heer Biesheuvel toonde zich niet ongelukkig met het convenant over de ontdooiing van de huursubsidielgrens. Wel is het de vraag in hoeverre het principe van inflatievolgende huurverhogingen gevolgen heeft voor de exploitatie van voor ouderen en gehandicapten aangepaste en dus duurere woningen. Huurverhogingen boven de inflatiecorrectie worden immers met boetes afgestraft, terwijl juist voor dit soort woningen een hogere huurstijging is ingecalculleerd in verband met de financiering. Heeft dit enige repercussies op langere termijn?

Bij aanpassing van de normhuur in de Huursubsidiewet moet overigens vastgehouden worden aan een indexering op basis van de inkomensontwikkeling. Deze past het beste bij het CDA-plan over normhuurcompensatie.

De heer Biesheuvel gaf reeds bij eerdere gelegenheid aan terughoudend te zijn over het idee van het inbouwen van de WOZ-systematiek (Wet onroerende zaken) in het woningwaarderingsstelsel. Een sterke WOZ-stijging in een gespannen woningmarkt kan immers leiden tot een forse stijging van de maximale redelijke huur. Deelt de staatssecretaris deze zorg?

In de huurbrief wordt door de staatssecretaris geconstateerd dat de kwaliteitsachterstand in de particuliere huursector niet wordt ingelopen. Wat gaat hij doen met deze constatering? Een fors deel, 38%, van de huurstijging in deze sector is ook dit jaar hoger dan 5%. Deelt de staatssecretaris de zorg over matiging in deze sector? Alhoewel het Rijk minder bereik heeft in deze sector, moeten de sociale en de particuliere huursector immers gelijkwaardig worden behandeld.

De heer **Poppe** (SP) noemde de huurbrief een treurige schets van een machteloze overheid op afstand van de dagelijkse werkelijkheid. Als aanloop naar een nota wonen in de 21e eeuw wekt een en ander geen hoge verwachtingen.

Wat vroeger sociale volkshuisvesting heette, heet nu woningmarkt volgens de heer Poppe. In de huurbrief wordt geconstateerd dat deze markt ontspannen is, wat reden is om het huurprijsbeleid zoveel mogelijk aan die markt over te laten. De woningmarktmonitor laat echter zien dat het aantal betaalbare woningen snel afneemt, terwijl de doelgroep niet krimpt. Voor de grote groep mensen met lage inkomens is er dus geen sprake van een slappe woningmarkt. De staatssecretaris lijkt de kop in het zand te steken voor dit feit. De huurquote voor de betrokken huurders is echter veel te hoog, ondanks de beperkt verbeterde huursubsidie. De armoede onder zo'n 300 000 huishoudens is het directe gevolg hiervan. Volgens de huurbrief is de centrale doelstelling van het huurprijs- en -subsidiebeleid het streven naar het instandhouden van de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de doelgroep. Wat betekent echter «betaalbaar»? Welke huurquote is voor deze huurders te behappen? Zonder concrete invulling is deze doelstelling toch niet meer dan inkt op papier? De heer Poppe merkte op dat er in Nederland op de woningmarkt verschillen zijn tussen het noorden, met een ontspannen woningmarkt, en de Randstad, met een krappe woningmarkt. Het is daarom volstrekt onverantwoordelijk om uit te gaan van gemiddelden. Tijdens de begrotingsbehandeling heeft de staatssecretaris erkend dat de regionale verschillen op de woningmarkt groter worden. Waarom trekt hij daar geen consequenties uit? De huurverhoging die, bijvoorbeeld huisjesmelkers in Amsterdam vragen, komt immers vaak uit op het dubbele van het landelijk gemiddelde van 3,2% uit de huurbrief. Mensen worden op deze wijze uit hun huizen gepest. De staatssecretaris telt dus de «gemiddelde zegeningen» en steekt geen vinger uit om excessieve verrijking middels huurverhogingen aan te pakken.

Tijdens de begrotingsbehandeling heeft de staatssecretaris de SP verweten op de Cubaanse toer te gaan door maximumgrenzen te willen stellen aan rendementen van commerciële verhuurbedrijven. Het gaat hier echter om woningen, en niet om auto's of wasmachines. Mensen kunnen niet zomaar naar een concurrent stappen als hun huisbaas het te bont maakt. Waarom wordt de NMA (Nederlandse mededingingsautoriteit) wel ingezet op monopolies van projectontwikkelaars op Vinex-locaties en worden dit soort wantoestanden niet aangepakt?

De heer Poppe las in de huurbrief dat er in delen van het westen van het land op de krappe woningmarkt veel vraag is naar huurwoningen en dat er markttechnisch gezien ruimte is voor een bovengemiddelde

huurstijging. Vindt de staatssecretaris het niet zorgelijk dat verhuurders door bovengemiddelde huurverhogingen de krappe voorraad van betaalbare woningen verder afslanken? Is dit niet in tegenspraak met de centrale doelstelling van het instandhouden van de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de doelgroep? Ligt hier geen relatie met de armoede die in grote delen van het land, in de Randstad en in groei-gemeenten zoals Almere, Lelystad, Alkmaar, Spijkenisse, Zoetermeer en Capelle aan de IJssel toeslaat?

In de huurbrief staat dat de verhuurders bij de harmonisatieruimte in theorie de huren tot 100% kunnen optrekken. Deze ruimte wordt, gezien in termen van het landelijk gemiddelde, niet volledig benut. Concrete voorbeelden van huisjesmelkers laten echter zien dat deze het onderste uit de kan willen halen en dat ook mogen van de wet. Wat is in dit verband de waardering van de staatssecretaris van het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn?

Het convenant over ontduoing van de huursubsidiegrens is prachtig, want bitter noodzakelijk. Er is afgesproken dat huurders die boven de rekenhuur van f.1085 uitkomen, niet gedwongen worden om naar een goedkopere woning om te zien. Het zou echter beter zijn om de financiële drempel die hierbij bestaat, de verhuiskosten van gemiddeld f.15 000, weg te halen. Wat vindt de staatssecretaris van een dergelijke verhuisstimulering?

De heer Poppe wees erop dat het convenant is afgesloten met een aantal sociale en particuliere verhuurdersorganisaties. Welke boodschap echter hebben particuliere verhuurders die niet bij dergelijke organisaties zijn aangesloten aan dit convenant?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) was van mening dat de marktwerking prominent aanwezig is in de huurbrief. Deze op zichzelf niet onverwachte ontwikkeling maakt het echter des te belangrijker de aandacht voor de markt te compenseren door de grote nadelen van marktwerking naar voren te brengen. De liberalisering van de woningmarkt maakt immers de nodige reparaties en verbeteringen noodzakelijk.

In de huurbrief wordt geconstateerd dat de huurwoningmarkt ontspannen is en meer vraag- dan aanbodgericht. Tevens worden de regionale verschillen daarbij genoemd. Ook in een regio met een ontspannen markt is het echter niet gemakkelijk om een huis te huren voor een betaalbare prijs. Er is vooral leegstand bij de duurdere huurwoningen, welke voor grote groepen mensen ontoegankelijk zijn door de begrenzing van de huursubsidie. Volgens de huurbrief is er in sommige gebieden ruimte voor harmonisatie. Het laten doorwoeden van de marktwerking zal echter de eerder genoemde groepen wederom duperen.

Mevrouw Van Gent wees erop dat in de huurbrief het waarborgen van betaalbaarheid voor de doelgroepen centraal staat. Het gaat immers om wonen, een basisvoorziening. Dat betekent ook dat mensen bij redelijke huren enige keuzevrijheid moeten hebben in de betaalbare woningvoorraad. Wat verstaat de staatssecretaris echter onder betaalbaarheid? Ook de nieuwbouw voor sociale huur kent vrij hoge aanvangshuren, zodat mensen binnen een aantal jaren in de problemen kunnen komen. Mede hierom moet het voorstel van mevrouw Van Dok-van Weele omarmd worden. In de toekomst moet dus in de huurbrief aan deze elementen aandacht besteed worden.

De huurprijsontwikkeling staat breed in de belangstelling. Het gegoochel met cijfers op dit vlak is wellicht interessant, maar de gemiddelde huurstijging vlakt de uitschieters naar boven niet uit. Met name in de duurdere huurwoningen is de huurstijging hoog, wat ertoe leidt dat woningen uit dit segment op de koopmarkt worden gegooid. Dat roept de vraag op naar voldoende beschikbaarheid van huurwoningen, ook in het licht van de keuzevrijheid bij huren en kopen. Kopen is toch niet heilig verklaard? Wat voor acties heeft de staatssecretaris ondernomen om de

huurstijging in de buurt van de inflatiecorrectie te brengen? Op welke termijn is een en ander op orde? Is dat bijvoorbeeld het geval bij het aflopen van het convenant in het jaar 2000?

Mevrouw Van Gent gaf aan eerder de maatregel rond de rekenuur van f.1085 te hebben toegejuicht. Hebben de zittende huurders in de betreffende woningen echter een absolute garantie dat er geen dwang of drang komt om te verhuizen? Uit bladzijde 3 van het convenant kan immers de suggestie opgemaakt worden dat er enige drang is bij mensen om te zien naar een andere woning, met uitzondering van de groep woon- en zorgbehoefigen.

Steeds meer huurwoningen worden op de koopmarkt gebracht. Is het mogelijk om de Kamer een rapportage te sturen over de effecten van verkoop van huurwoningen voor de sociale en particuliere verhuurders, ook gerelateerd aan de voorraad bereikbare en betaalbare huurwoningen? Inzicht hierin is belangrijk, mede omdat er per regio en huurklasse verschillen bestaan.

De kwaliteitsachterstand in de particuliere huursector ten opzichte van de sociale verhuurders is een groot probleem. Ook uit de brief valt echter niet op te maken wat de oplossing kan zijn. Is de staatssecretaris bereid om meer actie te ondernemen om de particuliere woningvoorraad op een goede manier te onderhouden?

De heer **Van Middelkoop** (GPV) achtte het juist om, tussen de begrotingsbehandeling en de in het vooruitzicht gestelde nota wonen in de 21e eeuw, wat algemene observaties te plegen.

Zowel bij huren als kopen moet een economisch en een sociaal aspect worden onderscheiden. Het gaat immers niet alleen om prijsvorming, maar ook om de leefbaarheid van de omgeving. Dat neemt niet weg dat het prima is als geconstateerd wordt dat de gemiddelde huurstijging blijft afnemen en in de richting van de inflatiecorrectie gaat.

De heer Van Middelkoop legde uit dat commerciële verhuurders lagere huurverhogingen kunnen toekennen dan de sociale verhuurders. Zij verhuren de duurdere huurwoningen, waar de concurrentie met de koopsector sterk is. Er wordt dan ook veelvuldig overgegaan tot verkoop van huurwoningen, wat ten goede kan komen van de goedkopere woningen van de corporaties. Wat betekent dit echter voor de langere termijn? Kan de huidige situatie geen aanleiding geven tot nieuwe structurele problemen, mede gezien de verantwoordelijkheid voor de doelgroep?

Inzake de leegstand is er, in landelijke gemiddelden gezien, geen sprake van een alarmfase. De leegstand verschilt echter sterk per regio en is vooral vervelend op het concrete niveau van buurt en straat. Wordt in het BWS en de ISV (Investerings sociale vernieuwing) het instrumentarium ingericht waarmee leegstand kan worden voorkomen of verholpen?

De heer Van Middelkoop noemde het convenant over ontdooiing van de huursubsidiëgrens prima, want noodzakelijk. Wat houdt echter de ondersteuning door gemeenten bij verhuizing naar goedkopere woonruimte in? Welke mensen komen daarvoor in aanmerking? Wat vindt de staatssecretaris van de VNG-suggestie om de maximumhuur voor gehandicapten en grote gezinnen jaarlijks te verhogen met de gemiddelde huurverhoging?

Het bruteringsakkoord loopt af na 1999. Nu is het goed dat er gestreefd wordt naar huurverhogingen in de richting van de inflatiecorrectie. De staatssecretaris moet echter zijn verantwoordelijkheid nemen als het gaat om de door hemzelf in de brief opgemerkte spanning tussen het streven naar matiging van de huurverhogingen enerzijds en de verwachting dat de sector bijdraagt aan stedelijke vernieuwing en herstructurering van de wijken anderzijds.

De prijzen van koopwoningen zijn reeds enorm gestegen en zullen waarschijnlijk blijven stijgen. De huurstijgingen blijven gelukkig beperkt.

Loopt men daarbij echter niet het risico dat de ontwikkeling van uiteenlopende prijzen tussen huur en koop het ontstaan van geheel aparte segmenten laat zien? Wat zijn daarvan de gevolgen?

Het was volgens de heer Van Middelkoop vooralsnog onduidelijk waar de staatssecretaris uit wil komen bij het woningwaarderingstelsel. De voorganger van de staatssecretaris heeft reeds gespeeld met het idee om de marktwaarde in te brengen bij de vervanging van het woningwaarderingstelsel door de WOZ-waarden. In het huidige stelsel komt de gewildheid van een huurwoning, bijvoorbeeld door ligging in een goede buurt, niet tot uitdrukking in de waarde. Dat is wel het geval bij de Wet op onroerende zaken. De huurbrief laat zien dat de staatssecretaris het daarbij vooralsnog niet onlogisch vindt om de marktwerking meer tot uitdrukking te laten komen.

De heer Van Middelkoop steunde de staatssecretaris in zijn voornemen om over deze ideeën omtrent het woningwaarderingstelsel in overleg met de sector te treden. Dat mag er echter niet toe leiden dat bijvoorbeeld handhaving van evenwichtig samengestelde buurten in gevaar komt. De technische kwaliteit van een woning is immers belangrijker dan de economische waarde.

De achterstallige onderhoudskosten zijn relatief zeer hoog in de particuliere huursector. Dat is een punt van zorg. Ook de isolatie van woningen is in deze sector slecht van de grond gekomen. Welke mogelijkheden ziet de staatssecretaris om deze problemen aan te pakken, ook gezien de relatie met het milieubeleid?

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) vond het belangrijk dat er een behoorlijke, kwalitatief goede en betaalbare huursector blijft. Een eigen koopwoning moet niet het ideaal worden. Er moet sprake blijven van een keuzemogelijkheid. Dat betekent een verantwoordelijkheid voor de overheid voor het instandhouden van een betaalbare sociale huur.

Uit de huurbrief blijkt overigens dat er, met de nodige kanttekeningen, een behoorlijke daling te zien is bij de huurprijsontwikkeling. Het negatieve beeld dat de heer Poppe eerder heeft geschetst, vond mevrouw Van 't Riet daarom niet goed herkenbaar.

Bij de huurwoningen is er straks sprake van een tussenfase. Na 1999 lopen de afspraken van het bruteringsakkoord af en komt er een nota wonen in de 21e eeuw. De huurbrief is daarom in feite een voortgangsrapportage die in het nieuwe stadium volgend jaar, tot nieuw beleid kan leiden. Er ligt tevens een motie-Rietkerk die de staatssecretaris vraagt om met de corporaties te overleggen over de mogelijkheid om de huurverhoging naar inflatieniveau te brengen of wellicht op dat niveau te bevriezen. Als stok achter de deur gelden hierbij de afspraken met de sector over «revolving funds» en verevening.

Desgevraagd gaf mevrouw Van 't Riet te kennen dat het nieuwe beleid niet betekent dat de verzelfstandiging ter discussie wordt gesteld. D66 is een voorstander van door de overheid gecontroleerde marktwerking waar het verantwoord is. Er moeten afspraken komen ter vervanging van de huidige maximale huurstijging van 6,5% conform het bruteringsakkoord. In het regeerakkoord is overigens slechts sprake van een huurverhoging in de richting van het inflatieniveau. De besprekingen daarover met de verhuurdersverenigingen kunnen wellicht reeds volgend jaar plaatsvinden. Het zou overigens goed zijn als een en ander nog gerealiseerd kan worden in de huidige regeerperiode.

Nu de corporaties verzelfstandigd zijn, moeten deze de kans krijgen om zelfstandig te werken. Daarbij hoeft er geen vrees te zijn voor de invulling van de maatschappelijke taken van deze corporaties. Het takenpakket van de corporaties: wonen, zorg, leefomgeving, wordt echter steeds breder, wat betekent dat de druk op deze zelfstandige ondernemingen groter wordt. Het is daarom van belang om te bekijken welke effecten de hogere kosten hebben op de huurprijsontwikkeling van de corporaties.

Mevrouw Van 't Riet vond de regionale verschillen een punt van zorg, met name waar er sprake is van enige leegstand. Vooral in verband met de aanleg van grote Vinex-locaties moet dit probleem niet versterkt worden. Bij leegstand is immers een soort sneeuwbaaleffect waar te nemen. Hierbij hebben overigens ook de corporaties een verantwoordelijkheid. Wil de staatssecretaris in zijn aangekondigde nota de taken die de overheid hierbij kan vervullen formuleren?

Het convenant over ontdooiing van de huursubsidiiegrens wordt in het algemeen op prijs gesteld. Voor uitvoering van het convenant is echter enige reparatiewetgeving nodig. Wat zijn hiervoor de procedures en termijnen?

De heer **Hofstra** (VVD) sprak van een verstandige huurbrief met een goed evenwicht tussen markt en overheid. De centrale lijn, ook in de aangekondigde nota moet zijn dat de volgorde is: markt, overleg, regels. De markt moet zoveel mogelijk zelf doen. Als dat niet lukt, komt het overleg in beeld met de optie van zelfregulering. Als ook dat niet succesvol is, moet de overheid niet schromen om zelf regels te stellen.

Leegstand is regionaal een behoorlijk probleem, dat overigens maar één goede oplossing kent. Dat houdt het aanpassen, verbeteren of slopen van de betrokken woningen in. Het mag absoluut niet het temporiseren van Vinex-locaties betekenen. De aanpak conform Lelystad is daarbij een goed voorbeeld. Daarnaast moeten ook kleinschalige economische activiteiten terug in het woongebied gebracht worden.

De gegevens in de huurbrief over de harmonisatie ineens maken duidelijk dat hiervan slechts matig gebruik wordt gemaakt. Het is daarom jammer dat de fractie van de PvdA niet is overgegaan tot intrekken van het initiatiefwetsvoorstel op dit punt.

De heer Hofstra ging akkoord met de huurparameters voor 1999, inclusief de marge van 6,5% die in bepaalde gevallen gebruikt moet kunnen worden. Een en ander moet overigens na de bruteringsopnieuw worden bezien. De liberalisatiegrens ligt op het maximum van de huursubsidie. Kunnen deze zaken niet worden gesplitst, zodat het verder toenemen van het geliberaliseerde deel niet wordt verhinderd?

Meer in het algemeen is het onbegrijpelijk dat breed wordt vastgehouden aan de relatie tussen huurverhoging en inflatie. De relatie tussen huurontwikkeling en inflatie is immers niet eenduidig. Slechts eenderde van de huurkosten is het gevolg van de inflatie. Tweederde van de kosten worden bepaald door de kapitaallasten. Omgekeerd is er wel sprake van een sterk verband tussen huurverhoging en inflatie. Een derde van de totale inflatie wordt immers door de huurverhoging beïnvloed.

Desgevraagd gaf de heer Hofstra aan geen afstand te doen van de uitspraak in het regeerakkoord om het huurprijsbeleid verder in de richting van de inflatie te brengen. Dat neemt niet weg dat de vraag gesteld moet worden of de koppeling tussen huurprijs en inflatie logisch is. Overigens is ook huurverlaging mogelijk. Marktwerking, bijvoorbeeld via leegstand, kan hiertoe bijdragen. Corporaties kunnen ook tot meer creatieve maatregelen overgaan. Waarom beloont men bijvoorbeeld huurders niet als die reeds voor een bepaalde periode een woning huren? De f.1085-maatregel is samen met andere zaken in de Huursubsidiewet door de coalitiepartijen ingevoerd. Al met al is er sprake van een verbetering van de huursubsidie, ook al is er nu enige reparatie nodig. De staatssecretaris mag zichzelf overigens complimenteren met de wijze waarop dit is gebeurd.

Het is nog onduidelijk of geïndexeerd wordt op de huurprijsontwikkeling of de nettobijstandsuitkering. Het voorstel hierover wordt afgewacht, al lag de voorkeur van de heer Hofstra bij de huurprijsontwikkeling. De heer Hofstra juichte het toe als behalve de kwantitatieve gegevens ook de kwaliteit kan doorwerken in het woningwaarderingstelsel. Dat moet overigens geen gekunstelde constructie worden. De maximaal redelijke

huur moet via een simpele formule op een percentage van de WOZ-waarde uitkomen.

De gegevens over de particuliere huursector laten zien dat er nog wat te wensen overblijft. Het gaat echter niet meer aan om de kleine verhuurders te stigmatiseren, zoals de heer Poppe dat in het verleden heeft gedaan. De heer Hofstra merkte op dat de corporaties een onderdeel gaan vormen van het MDW-proces (marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit). Worden de particuliere verhuurders hierbij ook betrokken? Wat kan men hierbij verwachten omtrent het huurbeleid?

### **Antwoord van de regering**

De **staatssecretaris** merkte op dat het beeld van de huurbrief en de onderliggende rapporten vanzelfsprekend een macrobeeld is van gemiddelden. Dit is waardevol materiaal bij het zicht krijgen op belangrijke ontwikkelingen. Dat neemt niet weg dat het inzicht bestaat dat het beeld vaak niet aansluit bij de beleving van de huurders.

Daarnaast moet geconstateerd worden dat de gemiddelde cijfers allemaal in de goede richting gaan. In die zin is er geen sprake van het negatieve en sombere beeld dat de heer Poppe naar voren heeft gebracht. Op grond van het cijfermateriaal is immers nadrukkelijk sprake van enige gunstige ontwikkelingen, zoals de gemiddelde huurstijging in de sociale huursector, de ontwikkeling in de particuliere huursector en de mate waarin wordt geharmoniseerd. In 1998 is bijvoorbeeld 75% van de woningen geconfronteerd met een huurverhoging lager dan 4%. In 1995 werd slechts 28% van de woningen geconfronteerd met een dergelijke huurverhoging.

De staatssecretaris stelde duidelijk dat er een grens is aan het gunstige werk van de markt en dat er ook sprake is van marktimperfecties. Deze imperfecties op de woningmarkt kunnen gezien worden bij de drempel bij de keuzevrijheid, bij de te maken verhuiskosten en de regionaal gedifferentieerde aanbodsituaties. Meer in het algemeen is er een woningmarkt te zien met regionale verschillen. Daarmee moet rekening gehouden worden bij de keuzen voor de toekomst.

De cijfers laten zien dat de marktsituatie van invloed is op de gunstige ontwikkelingen. In de redelijk ontspannen woningmarkt van Noord-Nederland en Zeeland zijn gemiddeld lagere huurstijgingen waar te nemen. Het verbeteren van de aanbodsituatie en dus het marktevenwicht is daarmee van groot belang.

De staatssecretaris gaf aan dat het Rijk over enige instrumenten beschikt om de huurverhoging in de richting van het inflatieniveau te brengen. De heer Tommel, de vorige staatssecretaris, heeft de minimale huursomstijging van 3,5% geschrapt. In de huurbrief is, met instemming van de Woonbond, een puntprijsstijging gekozen op het inflatiepercentage in plaats van het huurstijgingspercentage. Daarnaast heeft een bijeenkomst met Aedes plaatsgevonden, voorafgaande aan dit overleg, in het kader van de uitvoering van de motie-Rietkerk. Ook met de commerciële sector zal nog worden gesproken. Vooralsnog heeft het gesprek met Aedes duidelijk gemaakt dat men bereid is om te praten over een toekomstig regime, maar dat men zich wenst te houden aan de afspraak van de brutering, waarbij de grens van 6,5% het minimum is. Daarbij moet overigens wel bedacht worden dat het niveau van inflatie niet zaligmakend is. Wellicht dat een nadere analyse over de samenhang tussen huren en inflatie in de huurbrief van volgend jaar daarom van pas kan komen. Inzicht in het cijfermatig op elkaar inwerken van de krachten op dit punt is de moeite waard.

De staatssecretaris was van mening dat het bruteringsakkoord geen slagen om de arm houdt als het gaat om de inflatie. Er zijn eenvoudigweg aannames gebaseerd op de te verwachten inflatie. Dat neemt niet weg dat als het bruteringsakkoord na 1999 afloopt, er in overleg met de sociale

huursector en de commerciële verhuurders een nieuw huurregime vastgesteld moet worden. Dat kan gebeuren via «de ladder van Hofstra»: in redelijk overleg, via afspraken of convenanten of via regelgeving. Daarbij is nog geen keuze gemaakt. Wel is duidelijk dat de toekomst gemiddeld lagere percentages huurstijging moet laten zien. In die zin is de motie-Rietkerk een steun in de rug voor de staatssecretaris. Bij het toekomstige beleid zal er enige ruimte voor differentiatie moeten zijn. Daarbij moet goed gekeken worden naar de samenhang met de investeringsopgaven van corporaties en dus de economische spankracht van deze bedrijven.

Een keuze bij het incorporeren van een WOZ-achtige benadering in het woningwaarderingstelsel had de staatssecretaris nog niet gemaakt. Op dit moment is er sprake van regionaal uiteenlopende situaties. Onverkorte toepassing van de voorgestelde constructie zou dan ook een aantal zeer negatieve gevolgen kunnen hebben, nog afgezien van het probleem van de overgangssituaties. Het beleid op dit punt moet ontwikkeld worden tegen de achtergrond van een naar alle waarschijnlijkheid in de komende jaren meer ontspannen woningmarkt. Het vraagstuk van liberalisering en ont koppeling bij een rekenuur van f.1085 moet in samenhang met deze discussie worden gezien. Een en ander zal plaatsvinden in het kader van de nota wonen in de 21e eeuw, waarbij het uitgangspunt een evenwicht is tussen marktwerking en markt imperfecties.

In het convenant over ontdooiing van de huursubsidiegrens is sprake van vergoeding van verhuiskosten. Bij het zorgen voor passende huisvesting hebben de gemeenten nadrukkelijk een verantwoordelijkheid. Gemeentebesturen mogen daar de ogen niet voor sluiten. Bij het stimuleren van deze verhuisprocessen zouden eventueel verhuiskosten kunnen worden gefinancierd uit de bijzondere bijstand. Dit moet tot uitdrukking komen in de prestatieafspraken die er liggen tussen corporaties en gemeenten. Als dat onvoldoende van de grond komt, zal de staatssecretaris niet schromen om de VNG hierop aan te spreken. De «drangbenadering» van het convenant mag overigens niet betekenen dat mensen gedwongen worden om te verhuizen. Wel is er de ruimte voor woningcorporaties om vanuit de eigen verantwoordelijkheid met mensen in overleg te treden als deze bijvoorbeeld door omstandigheden te duur wonen. De kosten van verhuizing moeten in het algemeen natuurlijk afgewogen worden tegen de winst van een lagere huur en minder huursubsidie. Er zijn echter situaties waarbij deze oplossing tot verlichting van individuele problemen kan leiden.

De staatssecretaris maakte overigens duidelijk dat, in afwijking van de stelling van de heer Poppe, niet al het maatschappelijk leed langs de weg van volkshuisvesting op te lossen is. Het Rijk beschikt over een breed instrumentarium in het kader van de situatie van de doelgroep. Het volkshuisvestingsbeleid, inclusief de huursubsidie, vormt daarvan slechts een onderdeel.

Het convenant over de ontdooiing van de huursubsidiegrens is er volgens de staatssecretaris gekomen als gevolg van de vaststelling dat het nieuwe regime onvoldoende rekening houdt met imperfecties van de markt. Zeker bij de categorie van wat oudere mensen is er geen keuzemogelijkheid van de ene op de andere dag. Het doel van het convenant is dus het tegengaan van een sociaal onverantwoorde situatie.

In het toegepaste systeem is sprake van het werken met terugwerkende kracht. Reeds bij de begrotingsbehandeling is daarom aangegeven dat dit betekent dat er vooruitlopend op de wetwijziging niet helemaal op wettelijke grondslag wordt gewerkt. Het wettelijke traject is op dit moment in voorbereiding. De Kamer zal, na een advies van de Raad van State, zo snel mogelijk een aanpassing van de wet voorgelegd krijgen.

Leegstand is een situatie die direct afhankelijk is van de situatie op de woningmarkt. Delfzijl en Groningen zijn daarvan goede voorbeelden. De oplossing van dit probleem zal in ISV-verband gevonden moeten worden.

Het gaat dan om het brede palet van samenvoegen, opknappen, verkopen en soms slopen van woningen. Dit moet in een duidelijke samenhang gezien worden met de situatie op de Vinex-locaties. Deze twee verschillende processen hangen inhoudelijk nauw met elkaar samen. Het antwoord ligt dan ook niet in het afremmen van de Vinex-processen, wat averechtse effecten zou bewerkstelligen. Deze discussie zal overigens volop aan de orde komen als het wetsvoorstel over de ISV eenmaal is ingediend.

De staatssecretaris was van mening dat het bij huren niet alleen gaat om het wonen in enge zin, maar ook om de woonomgeving. De toekomst van de corporaties en de financiële ruimte van deze bedrijven wordt dan ook mede bepaald door dit soort aspecten. Een en ander moet daarom verdisconteerd worden bij de afweging van de investeringsopgaven die de woningcorporaties de komende jaren hebben. Die notie zal overigens volop tot uitdrukking komen in het wetsvoorstel-ISV.

Het takenpakket van de woningcorporaties wordt groter en daarmee worden de kosten hoger. De kerntaak van corporaties blijft echter toegespitst op de sociale huisvesting. Zorgtaken of andere activiteiten van deze bedrijven zullen financieel zelfdragend moeten zijn. Het mag niet zo zijn dat via de huuropbrengsten zorgtaken gefinancierd worden. In overleg met staatssecretaris Vliegthart zal overigens bekeken moeten worden hoe de barrières geslecht kunnen worden die een combinatie en integratie van wonen en zorg in de weg staan.

De eerder aangehaalde woningmarktmonitor voor de doelgroep beslaat de jaren 1994 en 1995. Volgens sommigen laat deze monitor zien dat het aantal betaalbare woningen snel afneemt, terwijl de doelgroep niet kleiner wordt. Uit de armoedemonitor is echter bekend dat vanaf 1996 de doelgroep meeprofiteert van de welvaartsontwikkeling. Daarbij moet ook bedacht worden dat een deel van de doelgroep niet in huurwoningen, maar in koopwoningen woont. Waarschijnlijk zijn dit vooral wat oudere mensen. Het vraagstuk van de doelgroep, de afpaling en de ontwikkeling daarvan, is fundamenteel. Daarop zal dan ook een antwoord worden gegeven in de nota wonen in de 21e eeuw.

### **Nadere gedachtewisseling**

De heer **Hofstra** (VVD) onderschreef de stelling dat bij de uitwerking van het convenant de bijzondere bijstand het geëigende instrument is voor de gemeenten om bij te staan in de verhuiskosten. Een verhuizing in dit kader moet altijd vrijwillig plaatsvinden. De corporaties mogen daarbij inspelen op het verschil tussen de door de verhuurder te ontvangen brutohuur en de door de huurder te betalen nettohuur minus de huursubsidie. Besparing op deze nettohuur kan er immers mede toe leiden dat mensen op vrijwillige basis verhuizen. Bij de overgang naar een ander systeem van huurprijswetgeving moet overigens de gedachte van «centen in plaats van procenten» mede in de beschouwingen worden betrokken. Bij het sluiten van het bruteringsakkoord is gebruik gemaakt van andere parameters dan die nu opgeld doen. Die afspraken waren echter gebaseerd op zeer lange termijnen. Het getal van 3% is verondersteld voor een termijn van 30 jaar. Een en ander betekent dus niet dat met zekerheid gesteld kan worden dat de nieuwe afspraken uitkomen op een stijgingspercentage van de huren van minder dan 6,5. Het ware beter om voor het jaar 2000 een goede en bestendige regeling te maken met de sector dan voor één jaar te proberen om lager uit te komen dan 6,5%. De heer Hofstra herhaalde zijn vraag over de gevolgen van het bij het MDW-proces betrekken van de woningcorporaties.

Mevrouw **Van Dok-van Weele** (PvdA) wees erop dat de staatssecretaris de betekenis van de relatie tussen huurstijging en inflatie door het afgesloten convenant benadrukt. Daarin wordt immers de huursubsidie-

grens aan de inflatie onderworpen, wat het kostbare probleem van nieuwe divergentie met zich brengt. Deze problemen kunnen echter niet wachten tot de nota wonen in de 21e eeuw. Het is tevens van belang om bij afloop van het bruteringsakkoord de uitgangspunten daarvan onder de loep te nemen. Aannames gebaseerd op een verwachte inflatie moeten immers ruimte voor overleg kunnen bieden.

Mevrouw Van Dok-van Weele herhaalde haar vraag over het leereffect van de reparatie van de overschrijding van het huursubsidieniveau voor die mensen die daar reeds door getroffen zijn. De termijn is kort, maar de inzichten uit deze reparatie kunnen juist leiden tot de voor de volgende huurbrief aangekondigde meer concrete analyse van de aard van de problematiek. Daarbij moet bij de huisvesting ook de afweging tussen de verhuiskosten in enge zin en de maatschappelijke kosten in brede zin worden betrokken. Het «dwingen» van mensen tot verhuizen betekent in dit geval immers vaak het helpen van mensen die door de bodem van hun mogelijkheden zijn gezakt. Tevens moet de nodige aandacht worden besteed aan de inflatie. Inflatiecorrectie heeft immers zelf een invloed op de inflatie. Indexering van het inflatiepercentage op de langere termijn bij het vaststellen van de huursubsidiegrens blijft daarnaast leiden tot divergentie als de verhuurders niet overgaan tot eenzelfde aanname. Ook dit meer negatieve aspect moet, naast de positieve kanten van marktwerking, in de nota wonen in de 21e eeuw naar voren komen.

De heer **Biesheuvel** (CDA) merkte op dat de overheid een bandbreedte heeft afgesproken waarbinnen de huurverhogingen mogen plaatsvinden. Dat kan leiden tot gedifferentieerde situaties, welke in de discussie over de nota wonen in de 21e eeuw goed bekeken moeten worden. Deze discussie moet overigens als startpunt de verzelfstandiging van de corporaties hebben.

Ook in het kader van de bruteringsoperatie is het idee van belang dat een betrouwbare overheid zich aan afspraken moet houden. Als zich echter wijzigingen hebben voorgedaan in parameters, moet men er in lijn met de motie-Rietkerk in onderling overleg uit zien te komen. In de discussie over centen of procenten zag de heer Biesheuvel overigens geen brood. Het systeem moet gebaseerd blijven op procenten.

De opmerkingen van de staatssecretaris over de WOZ onderschreef de heer Biesheuvel. Dat neemt niet weg dat juist bij een overspannen woningmarkt de consequenties van de WOZ-aanpassing zeer nadelig kunnen zijn.

Voor de ontdooiing van de huursubsidiegrens is een wetswijziging nodig. Betekent dit dat er een gedoogsituatie optreedt? Wat gebeurt er precies in de tussentijd? Wat is overigens de stand van zaken bij de afspraken tussen gemeenten en corporaties over het handhaven van de kernvoorraad? Wat wordt er daarnaast gedaan aan de kwaliteitsachterstand in de particuliere sector? Deelt de staatssecretaris de zorg voor de forse huurstijging in die sector?

De heer **Poppe** (SP) erkende dat wellicht niet alle leed via de weg van volkshuisvesting op te lossen is. Voor de grote groep van 300 000 huishoudens die op of onder de armoedegrens leeft, vormen de verhuurders echter de grootste schuldeisers. Vandaar het belang om een huurquote vast te stellen als gemiddelde maatstaf voor het bepalen van een betaalbare voorraad.

Het is goed dat de staatssecretaris de imperfecties van de markt benadrukt, al worden die vaak onderschat. Zo is te zien dat leegstand, onderdruk van de markt, bij de sociale verhuurders niet leidt tot lagere huren omdat de corporaties aan hun inkomen moeten denken. Bij een overspannen markt maken verhuurders juist gebruik van de behoefte aan wonen om de prijzen de pan uit te laten vliegen. Wat moet er volgens de

staatssecretaris gebeuren als in een situatie van onderdruk de verhuurders onvoldoende inkomsten krijgen als gevolg van leegstand? De heer Poppe was geen voorstander van het gedwongen laten verhuizen van mensen, zeker als zij door omstandigheden, inkomensverlaging of jarenlange huurverhoging, te duur zijn komen te wonen. Deze vorm van verhuizen kan segregatie in de hand werken. Het is bovendien te gemakkelijk om bij de verhuiskosten naar de bijzondere bijstand van de gemeenten te wijzen. Het is immers de rijksoverheid die financieel het meeste voordeel van verhuizingen in dit kader heeft. Een lagere huur houdt immers een lagere huursubsidie in. Kan het hierdoor vrijkomende geld niet besteed worden aan de verhuiskosten?

Het combineren van wonen en zorg mag niet betekenen dat de woningcorporaties verantwoordelijk worden voor delen van de zorgsector. Uiteindelijk kan de huisvesting dan ten koste gaan van de zorg of omgekeerd.

De heer Poppe herhaalde zijn vraag over de kerntaak van het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep. Wat moet in dit verband gezien worden als een redelijke huurquote en een betaalbare woningvoorraad?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) toonde zich blij met de erkenning van de imperfecties van de marktwerking. Daarbij is het de vraag wat een betaalbare woning inhoudt. Afgezet tegen regionale verschillen en leegstand blijft het immers voor grote groepen mensen moeilijk om een redelijk betaalbare woning te kiezen. De observatie dat de woningmarkt in de komende jaren meer ontspannen zal worden, is hierbij dus niet zaligmakend voor de sociale component. Betaalbaarheid, toegankelijkheid, regionale verschillen en de effecten van de verkoop van huurwoningen moeten daarom in een analyse worden betrokken in de volgende huurbrief. De ideeën van de PvdA-fractie hieromtrent steunde mevrouw Van Gent.

Het bruteringsakkoord loopt af in het jaar 2000. Daarna moet bekeken worden hoe de huurstijgingen binnen de perken gehouden kunnen worden. Daarbij moet de constatering betrokken worden dat het inflatieniveau lager is dan de gemiddelde huurstijging. De suggestie van de Woonbond is om de huurverhoging op de inflatie plus 1% te zetten. Niet alleen in het regeerakkoord, maar ook meer breed in de Kamer is de wens geuit om bij de gemiddelde huurstijging richting inflatieniveau te gaan. Wat is de invalshoek van de staatssecretaris met de gesprekken met de sector hierover?

Mevrouw Van Gent was blij te horen dat er inzake de huursubsidie geen drang is tot verhuizen bij mensen in een situatie boven een rekenhuur van f.1085. Ook verhuizen op vrijwillige basis is echter een gevoelig begrip. Mensen zijn immers vaak door hun inkomenspositie gedwongen om te verhuizen. De gemeenten moeten overigens hun taak bij de verhuiskosten goed invullen. Onzekerheid op punt kan immers ten koste gaan van de zittende huurders.

Mevrouw Van Gent herhaalde haar vraag over wat er gedaan wordt aan de kwaliteitsachterstand in de particuliere sector.

De heer **Van Middelkoop** (GPV) was zeer nieuwsgierig naar de denkbeelden van de staatssecretaris over de relatie tussen huurstijging en inflatie, ook in het verlengde van de motie-Rietkerk. Het inflatiepercentage is de afgelopen jaren een goede richtsnoer geweest voor de percentages van huurstijging. Nu de gemiddelde huurstijging in de buurt van het inflatieniveau komt, ligt het voor de hand om dit punt zelfstandig te wegen. Al met al zal het echter niet haalbaar zijn om voor de komende eeuw te stellen dat de huurstijgingen op of onder het inflatiepercentage komen. In verband met de investeringsoperaties van de corporaties voor de komende jaren lijkt het dan ook geen goed idee om min of meer een

garantie hierover af te geven. Wat is de mening van de staatssecretaris op dit punt?

Bij het convenant over ontdooiing van de huursubsidiiegrens komt er wetgeving. In de tussenfase is er overigens geen sprake van gedogen, omdat de partijen meer doen dan waartoe de wet hen verplicht. Wel worden enige wettelijke verplichtingen op sterk water gezet. Dat betekent dat, nu er sprake is van terugwerkende kracht, een formeel voorbehoud gemaakt moet worden. De Eerste Kamer kan immers dwars gaan liggen.

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) steunde de opvatting van de staatssecretaris dat de markt gecompliceerd moet worden door een verantwoorde-lijke overheid. De overheid moet daar inspringen waar de markt in gebreke blijft.

De bijzondere bijstand als instrument voor de gemeenten kent een forse onderbesteding. Kennelijk is het moeilijk om daar invulling aan te geven. Kunnen in VNG-verband de gemeenten niet opgeroepen worden om hierop beleid te maken en hun verordeningen aan te passen, ook inzake financiering van verhuiskosten?

Mevrouw Van 't Riet maakte uit de opmerkingen van de staatssecretaris op dat de huidige gesprekken met de corporaties gebruikt kunnen worden voor afspraken in goed overleg voor de periode na het jaar 1999. Er zijn dan forse afspraken aan de orde, waarbij de voorlopige opstelling van de corporaties overigens op enig begrip kan rekenen.

Het accent op de regionale verschillen is van groot belang. In de nota wonen in de 21e eeuw moet zeker de leegstand, ook in cumulatieve zin, behandeld worden.

De **staatssecretaris** gaf aan dat de huidige inventariserende gesprekken met de woningcorporaties nog niet zijn afgerond. Wel is reeds duidelijk hoe de voorlopige opstelling van de gesprekspartners is. Dat laat onverlet dat de inzet van de overheid voor de situatie na afloop van de bruterings-operatie in het verlengde ligt van de motie-Rietkerk.

De opmerking in de huurbrief over het gebruik van een systeem van terugwerkende kracht bij de uitwerking van het convenant over ontdooiing van de huursubsidiiegrens heeft het karakter van een officiële melding aan de Kamer. De Eerste Kamer heeft eenzelfde signaal ontvangen. Dit is van belang omdat de gevonden, praktische weg een afwijking van de door de Kamers vastgestelde wetgeving vormt. Signalen uit de Eerste Kamer leiden er voorlopig toe dat vastgesteld kan worden dat daar begrip bestaat voor deze werkwijze.

De MDW-operatie heeft betrekking op de positie van corporaties in relatie tot de Cohendiscussie en het bredere, wettelijke regime. Daarbij komen vragen aan de orde als: is een en ander anno 2000 nog effectief? Wat te doen als er sprake is van een meer ontspannen landelijke woningmarkt? De staatssecretaris erkende het belang van meer inzicht in concrete, microsituaties in de komende huurbrief. Het is goed als de presentatie van de macrocijfers beter aansluit bij de beleving van de burgers. Daarbij speelt de vraag waar de percentages van 6,5% worden toegepast en er dus knelpunten zijn. Een nadere inventarisatie om dit beeld uiteindelijk te kunnen presenteren is onder meer aan de orde gekomen bij de bijeenkomst met Aedes die aan dit overleg is voorafgegaan. Eenzelfde beeld voor de particuliere sector is moeilijker te verkrijgen, al is reeds de nodige informatie beschikbaar gekomen met het rapport «Particuliere huursector in beeld». Ook dat rapport zal betrokken worden bij de komende huurbrief.

Bij de verzelfstandiging moet de klok niet worden teruggedraaid. Waar mogelijk en verantwoord moeten volgende stappen op deze weg worden gezet. Deze discussie gaat onder meer over een scheiding tussen publiek en privaat, waarbij de consequenties natuurlijk duidelijk moeten zijn en door iedereen moeten worden gedragen.

De staatssecretaris zegde toe om in het reguliere overleg met de particuliere sector aandacht te vragen voor de onderhoudssituatie. Ook in het kader van de ISV kan, al is het niet in detail, gekeken worden naar deze vraag. De bestedingsmogelijkheden in ISV-verband zijn overigens afhankelijk van de opstelling van de gemeentebesturen. Tot slot kan vastgesteld worden dat het eerder genoemde rapport laat zien dat het beeld van de sector duidelijk genuanceerd is.

In de komende brief van mei zal iets te lezen zijn over de realisering van de prestatieafspraken. Een voorlopig onderzoek laat zien dat reeds een aantal afspraken totstandkomt. De effecten van de verkoop van huurwoningen door particulieren en corporaties hebben overigens zijdelings te maken met de prestatieafspraken. Vanuit de invalshoek van het instandhouden van de voorraad is het duidelijk dat er een grens is aan het verkopen van dergelijke woningen, al is die grens voorlopig nog lang niet bereikt. De investeringsopgaven van corporaties maken dat zij vooralsnog te voorzichtig omgaan met dit instrument. Deze discussie zal terugkeren bij de behandeling van de kabinetsvoorstellen over het bevorderen van eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen. Naar de mening van de staatssecretaris is de discussie over het vastpinnen van de gemiddelde huurstijging op het inflatiepercentage te eendimensionaal. Van garanties op dit punt voor de komende eeuw is natuurlijk geen sprake. In gevallen met een opmerkelijke investeringsopgave kan er, binnen de afgesproken bandbreedte, enige differentiatie te zien zijn.

De vraag van de heer Poppe over het vaststellen van de huurquote zal bij de behandeling van de nota wonen in de 21e eeuw worden vervolgd.

De voorzitter van de commissie,  
Reitsma

De griffier van de commissie,  
De Gier