

Vergaderjaar 1999–2000

**26 800 XI**

**Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2000**

**26 859**

**Huurprijsbeleid voor 2000 en 2001**

**Nr. 53**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 28 januari 2000

## **1. Inleiding**

In november van het vorige jaar is in uw Kamer, naar aanleiding van mijn brief van 22 oktober jl. over het huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren (Kamerstukken II 1999–2000, 26 859, nr. 1), verschillende malen gesproken over het huurprijsbeleid, meer in het bijzonder over de maximale huurstijging per woning. Op 25 november jl. heeft uw Kamer de motie Van 't Riet c.s. (Kamerstukken II 1999–2000, 26 800 XI, nr. 40) aangenomen. De motie roept de regering op de maximale huurstijging per woning op het niveau van de inflatie vast te stellen indien de huurprijs van de woning meer bedraagt dan 60% van de (voor een woning van toepassing zijnde) maximale huurprijs. Bedraagt de huurprijs minder dan 60% van de maximale huurprijs, dan mag de huurstijging ten hoogste 4,25% bedragen. Bij huurstijgingen boven het inflatieniveau dient de verhuurder deze huurstijging te motiveren aan de huurder door inzicht te bieden in de verhouding tussen de huurprijs en de maximale huurprijs, overeenkomstig hetgeen thans in art. 19 van de Huurprijzenwet woonruimte is bepaald voor huurstijgingen van meer dan 5,5%. Voorts stelt de motie dat voor het jaar 2001 moet worden uitgegaan van een lager percentage dan genoemde 4,25%.

Ik heb deze motie op 25 november jl. ontraden. Ik constateer dat de richting die uw Kamer voorstaat, namelijk een huurprijsontwikkeling naar het niveau van de inflatie, weliswaar niet verschilt van die van het kabinet, maar dat er wel verschil van inzicht bestaat in de wijze waarop en de snelheid waarmee deze weg moet worden gevolgd. Ik hecht er aan dit hieronder toe te lichten. Ik zal daarna uiteenzetten op welke wijze ik, in relatie tot de motie Van 't Riet c.s., invulling wil geven aan het huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren.

## **2. De motie Van 't Riet c.s. in relatie tot het regeerakkoord en de uitgangspunten bij de subsidieverlening en de afkoop met verhuurders**

Het regeerakkoord stelt: *«De trend in de jaarlijkse huurprijsverhoging van de afgelopen jaren is goed. De afstand tussen de huurprijsverhoging en het inflatiepercentage wordt steeds kleiner. Met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie zal het huurprijsbeleid voor woningen onder de grens van de Huursubsidiewet worden voortgezet in de richting van het inflatiepercentage.»*

In de huurbrief van 22 oktober jl. is vastgesteld, dat de in het regeerakkoord geconstateerde trend van een in de richting van het inflatiepercentage afnemende huurstijging zich bij de huurverhogingsronde per 1 juli 1999 verder heeft voortgezet. De gemiddelde huurstijging is van 1998 naar 1999 gedaald van 3,2% naar 2,8% (exclusief harmonisatie ineens). Op basis daarvan is geconcludeerd dat het huurprijsbeleid, gericht op een gemiddeld naar het inflatieniveau teruglopende huurstijging, moet worden voortgezet.

Voortzetting van het kabinetsbeleid, waarvan het regeerakkoord spreekt, betekent derhalve dat moet worden gestreefd naar een verdere afname van de gemiddelde huurontwikkeling, waarbij mijn inzet is in 2001 te komen tot het niveau van inflatie en zo mogelijk al in 2000 lager uit te komen dan de in de huurbrief verwachte 2,5%. Ik heb in de huurbrief en in het overleg op 11 november jl. met de Vaste Commissie voor VROM van uw Kamer aangegeven daar de verhuurders ook op te zullen aanspreken.

Het streven naar een verdere matiging van de gemiddelde huurstijging betekent wel dat een (beperkte) bandbreedte in het huurbeleid nodig blijft. Deze bandbreedte is nodig om de huren van woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding wat meer te kunnen verhogen dan de huren van woningen waarvan de huurprijs reeds aan de hoge kant is. Ook kan hiermee adequaat worden ingespeeld op de positie van een woning op de woningmarkt (met name het bouwjaar van de woning en de regio waarin deze staat spelen hierbij een rol). Binnen deze bandbreedte, die beleidsruimte op woningniveau biedt, is niettemin de afgelopen jaren de gemiddelde huurstijging sterk teruggelopen.

Daar waar het regeerakkoord uitgaat van «een voortgezet huurprijsbeleid in de richting van inflatie, met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie», zal onverkorte uitvoering van de motie Van 't Riet c.s. betekenen dat de huurprijs van ongeveer 60% van de huurwoningen per woning op inflatieniveau wordt bevroren (cijfers CBS/RIGO-rapport). Ik heb uw Kamer op 25 november jl. er op gewezen dat de in de motie gekozen scheidslijn bij 60% van de maximale huurprijs er ook toe kan leiden dat vooral huurders van goedkope huurwoningen, die een wezenlijke rol vervullen in de huisvesting van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, de maximale huurstijging krijgen aangezegd. In het segment woningen met een huurprijs beneden 60% van de maximale huurprijs is namelijk sprake van een oververtegenwoordiging van goedkope huurwoningen. Dit effect is tegengesteld aan de intenties van de motie.

Ik memoreer voorts hetgeen in de huurbrief is geconcludeerd over de randvoorwaarde van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie. Op basis van het bij de huurbrief gevoegde onderzoek van het OTB kan worden afgeleid dat over de gehele huursector genomen kan worden volstaan met een inflatievolgend huurprijsbeleid. Er zijn echter sterke verschillen tussen verhuurders waarneembaar, waarbij sommige verhuurders een deel van hun bezit hebben gefinancierd met relatief hoog ren-

tende leningen. Aangezien de lasten voor verhuurders voor meer dan de helft uit kapitaallasten (rente) bestaan, kan het saldo tussen baten en lasten per verhuurder sterk verschillen. Corporaties met een relatief groot aandeel woningcomplexen, gefinancierd met hoge rente, kunnen voor een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie dan ook een hogere huurstijging dan op inflatieniveau nodig hebben.

Ik heb laten onderzoeken hoe de motie-Van 't Riet zich verhoudt tot de uitgangspunten van de relevante subsidieregelingen en tot de uitgangspunten van de diverse bruteringsoperaties, waarmee uw Kamer in het verleden – vaak na zeer uitvoerig overleg – uitdrukkelijk heeft ingestemd. Bij de vaststelling van het huurprijsbeleid voor de komende jaren dient immers in belangrijke mate rekening te worden gehouden met de wettelijk aangegeven kaders voor de wederzijdse afkoop van rechten en verplichtingen en met de toezeggingen die in dat verband aan de betrokken sectoren zijn gedaan. Mede op grond van juridische analyse door de Landsadvocaat kom ik tot het oordeel dat onverkorte uitvoering van de motie Van 't Riet c.s. niet in overeenstemming is met de uitgangspunten die bij de subsidieverlening en de afkoop van de sociale en commerciële verhuurders zijn gehanteerd.

Nu betekent het gegeven dat op enig moment wetgeving tot stand is gekomen of afspraken zijn gemaakt vanzelfsprekend niet dat de overheid vervolgens de mogelijkheid zou zijn ontvallen om, op basis van nieuwe of gewijzigde inzichten dan wel omstandigheden, te komen tot nieuw beleid. Wel hecht ik er aan dat de overheid zich betrouwbaar opstelt, door te waarborgen dat in de wetgeving verankerde uitgangspunten en gemaakte afspraken ook van haar kant in acht worden genomen en bij de beschouwingen worden betrokken. Indien dit als gevolg van wijziging van het beleid onvoldoende gebeurt, kan aan dat gewijzigde beleid, als gevolg van juridische en financiële claims aan het adres van de overheid, een fors prijskaartje hangen. In dit verband acht ik het van belang nog eens te memoreren welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de belangrijkste subsidieregelingen (in het bijzonder de zogeheten DKP-regelingen) en aan de wettelijke regelingen en de convenanten waarop de afkoop van de op die regelingen berustende subsidies is gebaseerd. Het uitgangspunt van de DKP-regelingen was, dat de (jaarlijks) door de Rijksoverheid te verstrekken subsidie er toe diende het verschil te overbruggen tussen de huren die de verhuurder, ten behoeve van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie van huurwoningen, aan zijn huurders in rekening diende te brengen en de feitelijke (lagere) huren. De afkoop van de subsidieverplichtingen van de sociale verhuurders, de beleggers en de Niet-winstbeogende instellingen is in feite een omzetting van bestaande verplichtingen. D.w.z. dat het oorspronkelijke uitgangspunt niet is verlaten.

In het bruteringsaccord met de sociale huursector zijn parameters overeengekomen, waarmee het Parlement – eerst bij de behandeling van het accord (februari 1994) en later bij de behandeling van het wetsvoorstel (voorjaar 1995) – heeft ingestemd. Het gaat daarbij onder meer om de rente (7%), de inflatie (3%) en de subsidieafbraak voor nog in de bijdrage zittende huurwoningen (5%). Deze parameters vormden de basis voor de berekening van de contante waarde van de jaarlijkse subsidies, die, als er geen bruteringsaccord was geweest, nog gedurende vele jaren (in theorie zelfs tot omstreeks 2040) zouden zijn uitgekeerd. De op grond van die parameters resulterende boveninflatoire huurstijging, 3,8% gemiddeld over een periode van vijftien jaren, van 1995 tot 2010, werd nodig geacht om een gezonde exploitatie te waarborgen. In de Nota Brutereren, de toelichting op het bruteringsaccord, is dit aspect van het accord als volgt verduidelijkt:

*«De samenhang tussen huurontwikkeling en subsidie-afbraak ziet er nu als volgt uit:*

- een bijdrage-afbraakpercentage van 5% per jaar voor gesubsidieerde woningen en een inflatievolgend huurbeleid van 3% per jaar voor niet of in de toekomst niet meer gesubsidieerde woningen, leidt tot een gemiddelde noodzakelijke huurstijging van gemiddeld 3,8% per jaar gedurende de periode 1995 – 2010. In de periode 1995 – 2000 zal het percentage voor de sector als geheel iets boven dit gemiddelde liggen waarna naar verwachting de berekende huurstijging geleidelijk aan de inflatie gaat volgen.»*

Dit wil niet zeggen dat iedere afzonderlijke corporatie zou mogen verwachten dat zij in de periode van 1995 tot 2010 een gemiddelde huurstijging van 0,8% boven inflatieniveau zou kunnen realiseren, maar wél dat voor de sociale huursector in haar geheel deze gemiddelde huurstijging het uitgangspunt van de bruteringsbeleid is geweest. Dit uitgangspunt blijkt ook duidelijk uit de aanvullende bijdrage die in artikel 7 van de Wet balansverkortings is opgenomen ten behoeve van toegelaten instellingen die verhoudingsgewijze veel DKP-woningen bezitten (meer dan 40% van hun totale woningbezit).

In de gesloten akkoorden, de door het parlement aanvaarde wetten en regelingen en tijdens het daarover in de Tweede (en Eerste) Kamer gevoerde overleg, is dus weliswaar het huurprijsbeleid zelve niet ten principale aan de orde gesteld, maar zijn wel de uitgangspunten vastgelegd, waaronder een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie in de genoemde periode. In de memorie van toelichting bij de Wet balansverkortings is niet zonder reden ruime aandacht besteed aan de ontwikkelingen ten aanzien van het huurbeleid (Kamerstukken II 1993–1994, 23 817, nr. 3, blzn. 6, 7 en 8). Hierover wordt onder meer het volgende vermeld (blzn. 6 en 7):

*«In de context van de nieuwe ordening, zoals neergelegd in Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, maakt ook het huur(prijs)beleid een fundamenteel veranderingsproces door. Het beleid is gericht op het vergroten van de marktwerking en verzelfstandiging van partijen (ook huurders) in de huursector.*

*Het veranderingsproces heeft gestalte gekregen door onder andere de invoering van de huursombenadering (...) De huursombenadering maakt het mogelijk om gedifferentieerde huuraanpassingen overeen te komen. Bij een geschil wordt de voorgestelde verhoging getoetst aan de in de Huurprijzenwet woonruimte gestelde grenzen (maximale huurstijging per woning en maximaal redelijke huurgrens).*

*Bij deze benadering bepaalt de overheid niet meer de over het algemeen redelijke huurverhoging (de generiek trendmatige huurverhoging).*

*(...) Gevolg van de huursombenadering is dat het gehanteerde subsidie-afbraakpercentage (de huurstijging volgens de subsidieregelingen) meer dan voorheen los staat van de feitelijk op complex- of woningniveau gerealiseerde huur. Het normatief karakter van het subsidie-afbraakpercentage is versterkt.*

*Zo is in de afspraak tussen Rijk en sociale verhuurders een subsidie-afbraakpercentage overeengekomen van 5%. Gegeven dit percentage en uitgaande van een inflatievolgende huurstijging voor het bijdragevrije bezit kan een gemiddelde huursomstijging voor de gehele voorraad sociale huurwoningen worden berekend.*

*Dat komt uit op 3,8% in de periode 1995–2010. Het gepresenteerde percentage is een voorbeeld tot welke uitkomsten een bedrijfsgewijze benadering van de huur- en subsidieontwikkeling (gegeven bepaalde*

*aannamen) kan leiden. Per instelling zullen de uitkomsten verschillen. Aan dit percentage kan geen enkele normatieve betekenis worden toegekend. Gegeven dit – mede door de bijdrageafbraak en inflatie bepaalde – financiële kader kan de huurverhoging binnen het bezit van een instelling afhankelijk van de prijs/kwaliteitsverhouding worden gedifferentieerd. De bijdrageafbraak is en blijft daarmee een van de financiële voorwaarden waarbinnen de huursomverhoging per instelling wordt bepaald en heeft daarmee indirect gevolgen voor de huurverhoging bij individuele woningen.»*

Onverkorte uitvoering van de motie Van 't Riet staat haaks op het hierboven geschetste beleid. Immers, tot 1993 (toen de huursombenadering werd ingevoerd) stond de trendmatige huurstijging *per individuele woning* centraal, waarbij de rijksoverheid een zeer belangrijke rol vervulde. Vanaf 1993 is de *gemiddelde huursom* voor het totale woningbezit van een verhuurder het uitgangspunt. Een maximale huurstijging op inflatieniveau per woning voor het grootste deel van de huurwoningvoorraad is derhalve in strijd met de eerder genoemde uitgangspunten en met het kort voordien ontwikkelde beleid.

Naast de uitgangspunten, die gelden voor een tijdvak van 15 jaar, zijn in het kader van de bruteringsafspraken gemaakt voor een periode van *vijf* jaren. Ten eerste betreft dit de maximale huurstijging per woning, die thans aan de orde is. Ten tweede betreft dit de minimale huursomstijging (per sociale verhuurder). Deze minimale huursomstijging beoogde (met name de financieel minder sterke) sociale verhuurders te «dwingen», voor de eerste vijf jaren na aanvang van de bruteringsafspraken voldoende inkomsten te genereren, met het oog op de verzelfstandigde positie. De minimale huursomstijging is reeds vóór het verstrijken van de periode van vijf jaren (per 1 juli 1998) ingetrokken. Bij de voorbereiding van het betreffende wetsvoorstel, is nadrukkelijk overleg gevoerd met de organisaties van sociale verhuurders, gezien het feit dat hiermee voortijdig een deel van de financiële waarborgen voor verhuurders kwam te vervallen. De sociale verhuurders accepteerden deze stap omdat er, via de maximale huurstijging per woning, voldoende bandbreedte in het huurprijsbeleid bleef bestaan. Deze bandbreedte zou bij onverkorte uitvoering van de motie Van 't Riet c.s. sterk worden ingeperkt.

In de afkoop van de *commerciële huursector* zijn voor een langere periode zodanige afkoopbedragen overeengekomen, dat het behalen van een redelijk rendement op het bezit mogelijk zou zijn. Dit betekende een gemiddelde huurstijging van ongeveer 4,2%. Onverkorte uitvoering van de motie Van 't Riet c.s., inhoudend dat voor het overgrote deel van het bezit van commerciële verhuurders ten hoogste een huurstijging op inflatieniveau redelijk zou zijn, is in strijd met deze uitgangspunten. De mogelijkheid om een redelijk rendement op het bezit te behalen wordt immers te zeer aangetast.

De *Niet-winstbeogende instellingen* worden in de komende jaren afgekocht. Een deel van deze sector is inmiddels afgekocht. In de Regeling eenmalige subsidies niet-winstbeogende instellingen is de afkoop voor de NWI's gebaseerd op een gemiddelde huurstijging van 4,1%. Een verlaging van de maximale huurstijging tot 4,25% heeft hiervoor geen directe gevolgen, maar de verlaging tot inflatieniveau per woning voor veel woningen (zeker bij NWI's, gelet op de aard van hun bezit), betekent wel dat er een fors verschil gaat ontstaan tussen deze uitgangspunten en de wettelijke mogelijkheden om huurstijgingen door te voeren. Hieraan hangt een prijskaartje.

Ik constateer, bovenstaande aspecten overziend, dat de in de motie Van 't Riet c.s. gekozen richting niet verschilt van de door mij voorgestane richting, maar dat onverkorte uitvoering van de motie niet in overeenstemming is met de bij de afkoop gehanteerde uitgangspunten. Het gaat er niet om, of in het bruteringsaccordeo en in de Wet balansverkortings is geregeld dat de Huurprijzenwet woonruimte niet in een bepaalde richting mag worden gewijzigd. Het is alleen de vraag of de beoogde, voorgenomen aanpassing in het licht van de bruteringsafspraken juridisch te verdedigen is uit een oogpunt van behoorlijk bestuur. Als de wetgever het wettelijk onmogelijk maakt de afgesproken parameters gemiddeld te realiseren, ontstaat een fors probleem.

Daarmee zou ook te weinig rekening worden gehouden met de randvoorwaarde in het regeerakkoord dat de verdere matiging van de huurprijsontwikkeling dient plaats te vinden met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie.

Met de in de motie gekozen richting zou er ook nauwelijks een bandbreedte overblijven waarbinnen een op de lokale marktsituatie toegesneden huurprijsontwikkeling vorm kan krijgen. Marktwerking en flexibiliteit zouden daardoor aanzienlijk worden ingeperkt. Dit verhoudt zich slecht met de beoogde omslag naar een meer consumentgerichte woningmarkt.

Mijn conclusie is dat de in de motie bepleite wettelijke inperking van de mogelijkheid *individuele* huurstijgingen tussen inflatieniveau en 4,25% te realiseren onaanvaardbare risico's met zich mee brengt en uit oogpunt van een goede marktwerking ongewenst is. Het is ook niet nodig dergelijke risico's te nemen. Ik zie wel mogelijkheden om in goed overleg met de betrokkenen een gemiddeld lagere huurstijging te realiseren.

### **3. Invulling van het huurprijsbeleid**

Ik vind, ook gezien tegen de vorenstaande overwegingen, dat het huurprijsbeleid, gericht op een meer inflatievolgende huurontwikkeling primair vorm moet krijgen door voor de gehele huursector te bewerkstelligen dat de gemiddelde huurontwikkeling inflatievolgend wordt. Ik heb daartoe overleg gestart met de organisaties van verhuurders en huurders om dit jaar te komen tot een gemiddelde huurstijging die zo mogelijk lager uitvalt dan de in de huurbrief geraamde 2,5%. Voor het jaar 2001 wil ik met deze organisaties komen tot afspraken, gericht op een gemiddelde huurstijging op het niveau van de inflatie. De organisaties van verhuurders hebben reeds hun bereidheid getoond mee te werken aan een gematigd huurprijsbeleid.

Ik heb het voornemen de komende tijd, op basis van een evaluatie van de bruteringsakkoorden c.q. een analyse van de (positieve) ontwikkeling van de parameters sinds 1995, met de koepelorganisaties de uitgangspunten voor de komende jaren tegen het licht te houden en te komen tot afspraken over de financiële kaders van het huurprijsbeleid en de investeringsopgave van de (sociale) verhuurders. Ik wil deze thema's de komende tijd nadrukkelijk in samenhang bezien.

Naast de aanpak via afspraken met de betrokken organisaties over een lagere gemiddelde huurontwikkeling wil ik op een aantal punten aanvullende maatregelen treffen op het niveau van de individuele woning.

Ten eerste ben ik voornemens, conform de motie, de motiveringsplicht voor verhuurders jegens hun huurders inzake de aangezegde huurstijging, zoals deze nu in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte is neergelegd voor huurstijgingen hoger dan 5,5%, zodanig te wijzigen dat deze motiveringsplicht van toepassing is op alle huurstijgingen boven het niveau van de inflatie. Dit betekent dat de verhuurder bij een huur-

verhoging boven het inflatieniveau de puntentelling (woningwaardering) van de woning aan de huurder moet meezenden. Ik realiseer mij dat voor verhuurders hieruit administratieve lasten voortvloeien, maar ik acht het op zich een goede ontwikkeling dat verhuurders hun huurders aanvullend informeren bij dergelijke huurstijgingen. De betreffende informatie maakt voor huurders de relatie tussen de huurprijs en de maximale huurprijs inzichtelijk en kan een titel zijn voor overleg tussen huurder(s) en verhuurder(s). Dit kan ook een matigend effect op de huurstijging hebben. Ik zal daartoe met spoed een voorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte terzake in procedure brengen.

Ten tweede ben ik voornemens, eveneens conform de motie, om de maximale huurstijging per woning te bepalen op de in de motie genoemde 4,25% in plaats van 4,5% zoals in de huurbrief was voorgesteld. De bandbreedte voor een gedifferentieerd huurprijsbeleid wordt hiermee kleiner. Wel wordt, ook naar het oordeel van de Landsadvocaat, nog voldoende recht gedaan aan de gehanteerde uitgangspunten in de afspraken met verhuurders en de desbetreffende regelingen met betrekking tot de afkoop van subsidieverplichtingen. Het nu voorgestelde percentage ligt nog boven de daarbij gehanteerde subsidie-afbraakpercentages (bij de afkoop van de beleggers is rekening gehouden met een huurstijging van 4,2%, bij NWI's 4,1%, bij de sociale huursector 3,8%). Bij de verlaging van de maximale huurstijging per woning wil ik mij thans beperken tot het percentage voor het jaar 2000. Ik zal uw Kamer op basis van de huurprijsontwikkeling in 2000 en de resultaten van het overleg met verhuurders en huurders nadere voorstellen doen voor het van toepassing zijnde percentage voor het jaar 2001.

Ik heb, aansluitend op hetgeen ik hierover heb geopperd op 25 november jl. in uw Kamer, gezien of een getrappt model mogelijk zou zijn, waarin bijvoorbeeld een segment wordt onderscheiden waarin de huurprijs meer bedraagt dan 90% van de maximale huurprijs, en daarnaast een tweetal segmenten waarin de huurprijs ten hoogste 70% respectievelijk meer dan 70% van de maximale huurprijs bedraagt. In het segment tot 70% zou de maximale huurstijging 4,25% bedragen en in het segment tussen 70 en ten hoogste 90% het inflatieniveau plus een opslag van bijvoorbeeld 1,5%. In het segment boven de 90% zou, conform het hiervoor genoemde voornemen, de huurstijging ten hoogste inflatievolgend zijn. Met dit model zou er sprake zijn van een opbouw van de maximale huurstijging in relatie tot de prijs-kwaliteitverhouding.

Ik heb dit model gezien in relatie tot de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de DKP-regelingen en aan de wettelijke regelingen en convenanten waarop de afkoop van de op die regelingen berustende subsidies is gebaseerd. Ik heb daarbij op grond van juridische analyse door de Landsadvocaat geconstateerd dat dit model in strijd is met die uitgangspunten. Ik verwijs hierbij naar de hiervoor gestelde overwegingen op dit punt. Om die reden heb ik besloten van deze mogelijkheid af te zien.

Ik sta overigens open voor overleg met de Tweede Kamer om, binnen budgettaire kaders en de uitgangspunten en systematiek van de Huursubsidiewet, de mogelijkheden te bezien van gedeeltelijke compensatie van de boveninflatoire huurstijging voor huursubsidie-ontvangers.

**Samengevat:** ik heb naar aanleiding van de motie Van 't Riet de verschillende mogelijkheden herbezien om te komen tot een verantwoord huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren, gericht op een naar het inflatieniveau toelopende huurontwikkeling. Naar mijn mening kan dit streven het best worden vormgegeven door stevige afspraken met de organisaties van verhuurders en huurders over verdere matiging van de gemiddelde huurontwikkeling, gekoppeld aan enkele maatregelen op het

niveau van de individuele woning. Ik heb deze maatregelen hiervoor uiteengezet. Aldus wordt een zorgvuldig en tegelijkertijd effectief beleid neergezet dat zowel in de breedte als voor specifieke woningen leidt tot een verdere matiging van de huurstijging.

In schema samengevat zien de uitgangspunten voor het huurbeleid voor 2000 er, op grond van mijn brief van 22 oktober 1999 en de aanvullende beleidsvoornemens op grond van deze brief, daarmee als volgt uit:

parameter	invulling voor het jaar 2000
maximale huurstijgingspercentage per woning	4,25%
verwachte gemiddelde huurstijging	2,5%, zo mogelijk nog iets lager
stijging maximale huurprijsgrens	inflatie
maximale huurprijsgrens huursubsidie	inflatie
motiveringsplicht ex. Art. 19 Hpw	huurstijgingen boven inflatie
normhuur huursubsidie	2,5%
subsidieafbraakpercentage	4,25%

Om dit huurprijsbeleid juridische grondslag te geven, is ten eerste wijziging benodigd van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte. Hierin is thans de motivering van verhuurders aan huurders over de huurstijging vastgelegd voor huurstijgingen van meer dan 5,5%. Dit percentage dient te worden verlaagd tot het inflatiepercentage. Ik heb dit wetsvoorstel reeds in procedure gebracht. Ook zal zo spoedig mogelijk de voorgenomen systematiek bij circulaire aan verhuurders worden aangekondigd.

Ten tweede zal ik een besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in procedure brengen, waarin de maximale huurstijging voor het jaar 2000 zal worden vastgelegd.

#### **4. Tenslotte**

Op 16 december jl. ontving ik, ten behoeve van de voorbereiding van het beleid voor de langere termijn in het kader van de Nota Wonen, een advies van de VROM-raad over het huurbeleid. De VROM-raad legt wat betreft het huurprijsbeleid voor de komende jaren nadrukkelijk een relatie tussen het huurprijsbeleid en het bredere woonlasten-, subsidie- en investeringsbeleid. De Raad is daarnaast van mening dat er ruimte dient te blijven bestaan voor onderhandeling over de huuraanpassingen per woning. Een centrale sturing per woning is achterhaald. De ruimte voor huuraanpassingen per woning moet slechts worden begrensd door een maximale huurstijging. Daarnaast is volgens de Raad een beleid wenselijk ten aanzien van de redelijkheid van de gemiddelde huuraanpassingen. Bij de vormgeving van het huurbeleid voor de langere termijn zal ik dit advies van de VROM-raad nadrukkelijk betrekken.

Op 17 december 1999 ontving ik voorts een brief van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV). Het LOHV geeft in deze brief aan dat het graag voorstellen wil doen met betrekking tot het huurbeleid op de wat langere termijn, mede in relatie tot aandachtsvelden zoals de individuele huursubsidie en investeringsvraagstukken. Het LOHV wil hiervoor een speciale commissie in het leven roepen die in eerste instantie vorm geeft aan de concrete opdracht en de procesarchitectuur, en vervolgens (bij welslagen van deze eerste fase) in de tweede fase mij zal adviseren over de gewenste contouren van het huurprijsstelsel voor de komende jaren. Ik heb het LOHV inmiddels aangegeven dit initiatief als een belangrijke stap voorwaarts te beschouwen en dit proces waar mogelijk en gewenst te zullen ondersteunen.



Ik wil in de komende tijd daarnaast het initiatief nemen om te komen tot afspraken met de organisaties van verhuurders en zo mogelijk ook huurders, over de maatschappelijke opgaven op macroniveau in de komende jaren en de daarbij behorende inspanningen en investeringen van de verhuursector.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. W. Remkes