

Vergaderjaar 1999–2000

26 859

Huurprijsbeleid voor 2000 en 2001

Nr. 5

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 15 februari 2000

1. Inleiding

Op 9 en 10 februari jl. zijn tijdens de bespreking in uw Kamer over het huurprijsbeleid voor het jaar 2000 moties ingediend door de leden Van 't Riet c.s. (kamerstukken II 1999/2000, 26 859, nr. 2), Duivesteyn c.s. (idem, nr. 3) en Van Gent (idem, nr. 4).

Het kabinet heeft, tegen de achtergrond van de uitvoerige wisseling van argumenten die in de afgelopen tijd over het huurprijsbeleid heeft plaatsgevonden, gezien op welke wijze aan deze wensen zoveel als mogelijk invulling kan worden gegeven. Op basis hiervan informeer ik u in deze brief over het kabinetsstandpunt ten aanzien van genoemde moties en de vertaling daarvan in de uitgangspunten en parameters voor het huurprijsbeleid voor het jaar 2000. Allereerst wordt ingegaan op de kaders voor het huurprijsbeleid.

2. De kaders voor het huurprijsbeleid

In de besprekingen en de briefwisseling over het huurprijsbeleid voor het jaar 2000, is nadrukkelijk stilgestaan bij de betekenis voor het huurprijsbeleid van de in de afgelopen jaren overeengekomen en in uw Kamer goedgekeurde afkoopovereenkomsten met verhuurders. Ik heb geconstateerd dat deze overeenkomsten verschillend kunnen worden geïnterpreteerd. Mijns inziens is de discussie hierover inmiddels genoegzaam gevoerd. Wel hecht ik er aan te benadrukken dat in de overeenkomsten van rijkswege verwachtingen zijn gewekt over een duurzaam systeem, gestoeld op een bandbreedte waarbinnen een gedifferentieerd huurprijsbeleid en voldoende mogelijkheden voor een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie tot hun recht kunnen komen. Dit uitgangspunt is voor het kabinet voor de invulling van het huurprijsbeleid onverkort een gegeven.

Dat neemt niet weg dat tegen de omvang van de benodigde bandbreedte verschillend kan worden aangekeken, afhankelijk van de invalshoek die daarbij wordt gekozen. Enerzijds kan worden gekeken naar de destijds

overeengekomen parameters, waaraan een zich zorgvuldig opstellende overheid niet kan en mag voorbijgaan. Anderzijds kunnen deze uitgangspunten ook worden gezien in het perspectief van de macro-economische ontwikkelingen (met name rente en inflatie), de financiële ontwikkelingen in de verhuursector en de ontwikkelingen in de opgaven in de volkshuisvesting, die zich sinds het sluiten van de overeenkomsten hebben voorgedaan. Dit betreft met name de sociale huursector, waarvoor de uitgangspunten in de eerste helft van de jaren negentig zijn vastgesteld. In de brieven van 28 januari en 2 februari jl. is nadrukkelijk aangegeven dat het kabinet, voor de bepaling van de bandbreedte voor het huurprijsbeleid in de komende jaren, te beginnen voor het jaar 2001, wil opereren volgens de laatstgenoemde benadering. Ik onderstreep op deze plaats dit voornemen. Het gaat daarbij niet om een herijking van de overeengekomen afkoopbedragen op basis van de Wet Balansverkortung, maar om het opnieuw bepalen van de redelijke bandbreedte voor het huurprijsbeleid, gegeven de verschillende ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan en die in de komende jaren mogen worden verwacht. In dit onderzoek zal ook de mogelijkheid van een systeemwijziging worden meegenomen. Ik zal daarbij letten op de onderlinge samenhang van de ontwikkeling van de financiële positie van de verhuurders, de benodigde huurinkomsten voor een verantwoorde exploitatie en daarmee een gezonde bedrijfshuishouding, de mogelijkheden tot verkoop van huurwoningen en de investeringsopgaven voor het behoud van een kwalitatief sterke en gezonde huursector. Dit tegen de achtergrond van de macro-economische verwachtingen (rente en inflatie). De blijvende realisatie van de sociale doelstellingen vormt een uitdrukkelijke randvoorwaarde.

Zoals reeds eerder is aangegeven, hecht ik er aan dat de invulling van het huurprijsbeleid voor de komende jaren tot stand komt in nauw overleg met de organisaties van huurders en verhuurders. Het initiatief van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV), om te komen tot een commissie huurbeleid, beschouw ik daarbij als een belangrijke stap. Ik ben dan ook voornemens om de hiervoor genoemde analyse in nauwe samenspraak met de leden van het LOHV uit te voeren.

In het overleg in uw Kamer heb ik beklemtoond dat deze analyse, gelet op de hiermee gemoeide termijnen, geen betekenis kan hebben voor het huurprijsbeleid voor het jaar 2000. Een goede analyse en een zorgvuldig overleg hierover met de organisaties van huurders en verhuurders vergt de nodige tijd. Met het oog op de huurprijsvaststelling door verhuurders voor dit jaar, het zorgvuldige overleg dat zij daarover moeten voeren met huurdersorganisaties in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder en een tijdige huuraanzegging, is het noodzakelijk dat zo spoedig mogelijk aan huurders en verhuurders duidelijkheid wordt gegeven over het huurprijsbeleid voor dit jaar. Hierbij komt dat ook met het oog op een klantvriendelijker uitvoering van de Huursubsidiewet (EOS-project), die per 1 juli 2000 zal starten, en het benodigde regelgevingstraject voor de huurprijsparameters, tijdige duidelijkheid over de parameters absoluut vereist is.

Het kabinet beschouwt, tegen de achtergrond van de hernieuwde bepaling van de bandbreedtes voor het huurprijsbeleid in de komende jaren, alsmede gelet op (het Ontwerp van) de Nota Wonen, het jaar 2000 daarom nadrukkelijk als een overgangsjaar. Een overgangsjaar, waarin het kabinet niet wil vooruitlopen op het huurbeleid voor de langere termijn, maar waarin wel in lijn met het regeerakkoord een verdere stap kan worden gezet in de richting van een inflatievolgend huurprijsbeleid.

3. Invulling van het huurprijsbeleid voor het jaar 2000

Tegen de achtergrond van het regeerakkoord, kijkend naar de wensen van de Tweede Kamer en zorgvuldig de verschillende belangen afgewogen hebbend, is het kabinet voornemens om voor het jaar 2000 het huurbeleid als volgt invulling te geven.

Zoals eerder aangegeven, is het streven van het kabinet er uitdrukkelijk op gericht om in het overgangsjaar 2000 uit te komen op een gemiddelde huurstijging van 2,5%. Zo mogelijk zal dit nog wat lager uitkomen. Ik zal de organisaties van verhuurders hierop nadrukkelijk aanspreken.

Bij dit streven is uitgegaan van een inflatie van 2,2%. Dit impliceert een marge tussen de gemiddelde huurstijging en de inflatie van 0,3%. Mogelijk zal het inflatiepercentage in het jaar 2000 wat hoger uitvallen. Voor het jaar 2001 is het streven er hoe dan ook op gericht uit te komen op een gemiddelde huurstijging op het niveau van de inflatie.

Wat betreft de maximale huurverhoging per woning, waarop de discussie zich in de afgelopen maanden met name heeft toegespitst, heeft het kabinet aanvankelijk voorgesteld deze maximale huurstijging te bepalen op 4,5%. Gelet op de wensen van de Tweede Kamer, laatstelijk neergelegd in de motie Van 't Riet c.s. (nr. 2) heeft het kabinet de mogelijkheden gewikt en gewogen. In het licht van genoemde motie zijn nog eens nadrukkelijk de belangen en verwachtingen van zowel huurders als verhuurders en de (financiële) belangen van het Rijk in ogenschouw genomen. Op basis hiervan wil het kabinet invulling geven aan de genoemde motie, door de maximale huurstijging per woning voor het jaar 2000 te bepalen op 3,8%. Dit percentage heeft voor het Rijk weliswaar mogelijk financiële gevolgen, maar deze gevolgen (die met name zullen liggen in hogere bijdragen voor NWI's) zijn zodanig dat deze, gezien in de totale context, nog binnen aanvaardbare grenzen liggen. Het kabinet is van mening dat met een maximale huurstijging per woning van 3,8% de verschillende, deels tegengestelde belangen nog juist in evenwicht zijn.

Met het oog op de waarborgen voor de huurders met de laagste inkomens, die in aanmerking komen voor huursubsidie, is het kabinet bereid om, zoals aangegeven in de brief van 28 januari jl., binnen de systematiek van de Huursubsidiewet, zoveel als mogelijk de gevolgen op te vangen van boveninflatoire huurstijgingen. Het kabinet beschouwt de motie nr. 3 van het lid Duivesteijn c.s. in beginsel als een goede invulling van deze handreiking van het kabinet. Het kabinet is derhalve bereid tot een indexering in het overgangsjaar 2000 van de kwaliteitskortingsgrens, de beide aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrenzen in de Huursubsidiewet, met de maximale huurstijging per woning voor het jaar 2000. Op deze wijze worden voor individuele huurders in 2000, binnen de systematiek van de wet, de financiële gevolgen als gevolg van een gedifferentieerd huurprijsbeleid, zoveel mogelijk opgevangen.

Het kabinet is derhalve bereid de motie nr. 3 van de leden Duivesteijn c.s. voor het overgangsjaar 2000 uit te voeren, maar wenst zich niet vast te leggen op deze wijze van indexeren in de volgende jaren. Voor de volgende jaren wil het kabinet de wijze van indexeren op de verschillende grenzen, in relatie tot de doelmatigheid van het instrument, bezien op basis van de resultaten van de huurronde per 1 juli a.s. en de invulling van het huurprijsbeleid voor het jaar 2001.

Ik wijs er hierbij nadrukkelijk op dat deze indexering niet los kan worden gezien van de door uw Kamer onderschreven doelmatigheid van het huursubsidie-instrument. In dat kader is bij de (hernieuwde) indexering van de maximale huurgrens huursubsidie gekozen voor indexering met het inflatieniveau. Met andere woorden: de bij motie voorgestelde maat-

regel mag er niet toe leiden dat het Rijk een ongewenst huurbeleid via de huursubsidie moet compenseren. Om die reden acht ik ten eerste stevige afspraken over een verdere daling van de gemiddelde huurstijging van belang (zie hiervoor). Ten tweede wil ik de mogelijkheden bezien om de prestatienormering huursubsidie een zwaardere rol te laten spelen in de beoogde matiging van de gemiddelde huurontwikkeling. Het kabinet heeft onlangs, als uitvloeisel van het eind 1998 met de organisaties van verhuurders gesloten convenant over de maximale huurgrens huursubsidie, bovendien een wetsvoorstel tot wijziging van de Huursubsidiewet in procedure gebracht. Op grond van dit voorstel wordt in het prijssegment rond de maximale huurgrens een gemiddelde huurstijging op inflatieniveau bevorderd, door het opnemen van een titel voor een afdracht aan het Rijk door verhuurders bij gemiddeld hogere huurstijgingen dan inflatie.

Zoals reeds aangegeven in de brief van 28 januari jl., is het kabinet bereid om, conform de motie Van 't Riet c.s. nr. 40, de motiveringsplicht voor verhuurders jegens hun huurders zodanig te wijzigen dat deze plicht van toepassing is op alle huurstijgingen boven het inflatieniveau. Het kabinet heeft het desbetreffende voorstel tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte inmiddels in procedure gebracht.

Ook de overige benodigde regelgeving zal zo spoedig mogelijk in procedure worden gebracht, opdat vorenstaand beleid per 1 juli a.s. kan worden geëffectueerd. Bovendien zal ik de organisaties van huurders en verhuurders en de gemeenten van dit beleid op de hoogte stellen en met hen de gewenste voorlichting bespreken.

4. Samengevat

Ik heb hiervoor de voorstellen van het kabinet inzake het huurprijsbeleid voor het overgangsjaar 2000 uiteengezet en een doorkijk gegeven naar de voorbereiding van het huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren. Het kabinet is, gehoord de discussie in uw Kamer, van mening dat aldus voor het overgangsjaar 2000 in ieder geval voor een deel tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de Kamer. Voor de eerstkomende jaren, te beginnen met het jaar 2001, zal in overleg met de organisaties van huurders en verhuurders de benodigde bandbreedte voor het huurprijsbeleid worden bezien, op basis waarvan het kabinet uw Kamer voorstellen zal doen voor het huurprijsbeleid. Tegen deze achtergrond is de motie nr. 4 van het lid Van Gent in mijn ogen weliswaar overbodig, maar roept geen onoverkomelijke bezwaren op.

De parameters voor het huurprijsbeleid voor 2000 zijn als volgt:

parameter	invulling voor het jaar 2000
maximale huurstijging per woning	3,8%
verwachte gemiddelde huurstijging	2,5% en zo mogelijk lager
stijging maximale huurprijsgrens	inflatiepercentage
stijging kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en maximale huurgrens huursubsidie	3,8%
stijging normhuur huursubsidie	2,5% (huurontwikkeling)
subsidie-afbraakpercentage	3,8%
motiveringsplicht ex art. 19 Hpww	bij huurstijgingen > inflatiepercentage

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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