

Vergaderjaar 1999–2000

26 859

Huurprijsbeleid voor 2000 en 2001

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

Nr. 7

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 28 februari 2000

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft op 9 februari 2000 overleg gevoerd met staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeleid over **het huurprijsbeleid voor de eerstkomende jaren naar aanleiding van de motie-Van 't Riet (26 800-XI/26 859, nr. 53) en het advies van de landsadvocaat over de juridische gevolgen van uitvoering van de motie-Van 't Riet (VROM-2000-102)**.

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) betreunde het dat sinds de aanvaarding van de motie steeds nieuwe gegevens boven water zijn gekomen. Er is een uiteindelijk openbaar gemaakt advies van de landsadvocaat gekomen, volgens welk er schadeclaims zouden zijn te verwachten. Zij vond de gang van zaken geen voorbeeld hoe het verkeer tussen regering en Kamer zou moeten verlopen. Het advies van de landsadvocaat vond zij uitermate dunnetjes. Binnen een werkdag adviseerde de landsadvocaat over een problematiek waarvoor uitgebreid dossieronderzoek noodzakelijk is. Volgens een advies van Nicolai advocaten voor de Woonbond is het nog maar de vraag of uitvoering van de motie tot reële claims leidt. Als het de staatssecretaris vanmiddag niet lukt de commissie te overtuigen van het gelijk van de landsadvocaat, zou een optie kunnen zijn dat de staatssecretaris de twee zo zeer verschillende adviezen aan een contra-expertise laat onderwerpen.

Volgens de motie zijn er twee bandbreedtes waarbinnen de huur mag stijgen in plaats van een. In de ene is er een huurstijging tussen 0% en het inflatieniveau van 2,2%. De andere bandbreedte gaat van 0% tot 4,25%. Naar de mening van mevrouw Van 't Riet hebben de corporaties daarmee voldoende ruimte om te differentiëren als de prijs-kwaliteitsverhouding dat toestaat. Met de motie wordt niet de huurstijging per woning vastgelegd, zoals steeds wordt beweerd. Zij was benieuwd naar de onderbouwing van de stelling dat bij de bruterij is berekend dat 3,8% noodzakelijk zou zijn. De staatssecretaris schrijft immers dat voor het voldoen aan de randvoorwaarde van een bedrijfseconomisch huurprijsbeleid over de gehele sector zou kunnen worden volstaan met een gemiddeld de inflatie

¹ 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 der Steenhoven (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Ravestein (D66), Oplaat (VVD), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Van Gent (GroenLinks), Udo (VVD), Schoenmakers (PvdA), Van Wijmen (CDA) en Waalkens (PvdA).

Plv. leden: Leers (CDA), Stellingwerf (RPF), Dijkma (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), M.B. Vos (GroenLinks), Van 't Riet (D66), Giskes (D66), Niederer (VVD), Bos (PvdA), Van den Akker (CDA), Halsema (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Spoelman (PvdA), Biesheuvel (CDA) en Hindriks (PvdA).

volgens huurprijsbeleid. Zijn de bij de bruteringsoperatie gehanteerde uitgangspunten nog wel geldig, ook al gelet op het feit dat de inflatie thans aanmerkelijk lager is?

Gelet op de verschillende inzichten van de landsadvocaat van Nicolai advocaten vroeg mevrouw Van 't Riet of zij het juist zag dat de relevante stukken zijn:

- de op 23 oktober 1993 in Heemskerk ondertekende uitgangspunten voor de bruteringsoperatie;
- de op 17 november 1993 ondertekende overeenkomsten inzake de bruteringsoperatie bij de sociale verhuurders;
- de Wet balansverkortings.

Heeft Nicolai advocaten deze stukken ter beschikking gekregen? Waar is terug te vinden dat iets anders is afgesproken dan voor vijf jaar een minimale huurstijging van 3,5% en een inspanningsverplichting voor het Rijk om de maximale huurstijging te bepalen op een percentage tussen 6,5 en 7,5? Waar is te vinden dat het Rijk zich wat het huurprijsbeleid betreft heeft vastgelegd voor de periode na 1995-2000? Zijn de parameters voor de bruteringsoperatie niet louter een rekenkundige veronderstelling om de hoogte van de afkoopsom te bepalen? Is de staatssecretaris het eens met het standpunt van Nicolai advocaten dat aan het rekenmodel geen aanspraken kunnen worden ontleend? Graag hoorde mevrouw Van 't Riet ook een reactie op de door de Kamer aanvaarde motie-Duivesteijn/Versnel-Schmitz bij de behandeling van de Wet balansverkortings.

In de nota Bruteringsoperatie staat dat de gekozen parameters van het bruteringsakkoord leiden tot een gemiddelde noodzakelijke huurstijging van 3,8% per jaar, 0,8% boven het inflatieniveau, in de periode 1995-2010. In de loop van de tijd zou de huurstijging geleidelijk de inflatie kunnen gaan volgen. De sector als geheel zou nu een de inflatie volgend beleid aankunnen. Mevrouw Van 't Riet begreep daarom niet welke problemen er nog zijn met het uitvoeren van de motie. Daarin wordt uitgegaan van een gedifferentieerde huuraanpassing en rekening gehouden met de prijs-kwaliteitverhouding. De marktwerking in de sector als geheel wordt daarmee verbeterd. De huur van woningen met een huurprijs lager dan 60% van de maximaal toegestane huurprijs kan tot 4,25% worden verhoogd. De uitspraak van de staatssecretaris dat de bandbreedten in de motie te sterk worden ingeperkt is een normatieve uitspraak.

Uit de brief van de Woonbond kreeg mevrouw Van 't Riet de indruk dat het prijskaartje dat aan de woningen van de NWI's hangt nooit honderden miljoenen kan zijn, hooguit tientallen miljoenen. Als dat prijskaartje er al is, moet een oplossing worden gezocht en het probleem niet via generieke maatregelen voor rekening van 3 miljoen huurders worden gebracht.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) memoreerde dat de motie-Van 't Riet enkele malen was gewijzigd, maar aanvankelijk een motie van D66 en VVD was. Hij vroeg zich af waarom de eerste motie, gelet op de totstandkoming, niet juridisch houdbaar was. De Kamer heeft op 30 november een uitspraak gedaan. Hij vond het tekenend voor de wijze waarop over het huurbeleid wordt gesproken dat zelden of nooit klip en klare taal wordt gesproken, maar dat iets vaak is verstopt in stukken of uitspraken, terwijl openbaar bestuur toch goed controleerbaar moet zijn voor de Kamer. Na de uitspraak gebeurde een aantal merkwaardige dingen. Er was plotseling een juridisch advies, er waren afspraken of niet, of schadeclaims of niet. Het kostte de Kamer erg veel moeite een stuk waar niets substantieels in stond openbaar te krijgen. Hij had een stuk van Aedes aan de Woonbond over de interpretatie van het bruteringsakkoord gezien dat hij beter vond dan dat van de landsadvocaat, waarin zeer selectief met stukken wordt omgesprongen. De heer Poppe en hij zelf werden aangehaald als medeplichtig aan bepaalde afspraken voor vijftien jaar. Zo iets komt de sfeer niet ten goede. De heer Tommel zei destijds dat de overheid niet als gevolg van de bruteringsoperatie de greep op de huren losliet. In een antwoord aan de

heer Poppe en de heer Duivesteijn zei de heer Tommel dat de Wet balansverkortings de Kamer niet voor vijftien jaar bond aan de voorgestelde huurprijkskaders. De staatssecretaris repte in gesprekken met de heer Duivesteijn van afspraken en toezeggingen. Inmiddels was het de heer Duivesteijn duidelijk dat die er niet zijn.

Het bevreemde de heer Duivesteijn dat in de brief van de landsadvocaat een van de zogenaamde parameters, de 0,8% waarmee de huren boven het inflatieniveau mochten stijgen, naar voren is gehaald. Men had het ook kunnen hebben over de voordelen van de renteconversie van destijds. De landsadvocaat had een analyse moeten maken op basis van het hele bruteringsakkoord, dat overigens een formule was om tot een afkoopsom te komen. Staatssecretaris Tommel was daar ook duidelijk over. De bruteringsoperatie hield in feite in dat de subsidies niet vervielen, maar in één keer werden uitbetaald. Als het goed is, is toen niet te veel betaald en niet te weinig. Sinds het bruteringsakkoord zijn de rente en de inflatie lager uitgekomen en men moet nu ook niet zeggen dat het rekenpercentage van 0,8 een statische waarde heeft. In de ambtelijke stukken die aan de landsadvocaat zijn geleverd was de heer Duivesteijn niet één keer een poging tegengekomen om de motie-Van 't Riet en de motieven daarachter uit te leggen. Hij vond het ook vreemd dat de heer Dijkstal meent dat inkomensafhankelijke regelingen moeten worden afgeschaft, dat de heer Kamp meent dat de huursubsidie moet worden afgeschaft en dat de heer Zalm verklaart dat het huurwaardeforfait moet worden afgeschaft. Hij had begrepen dat de staatssecretaris daar wat afstand van had genomen, maar dat mocht van hem nog wel wat heftiger.

De heer Duivesteijn constateerde dat de verhuurders boven de inflatie plus 0,5%, de garantie die de overheid bij het bruteringsakkoord in feite had verstrekt, een gigantische overwinst hadden gemaakt, die hij berekende op minimaal 3,7 mld. De verhuurders mochten 0,8% boven het verwachte inflatiepercentage van 3 uitkomen, maar het inflatiepercentage is steeds veel lager geweest. Hij had het dan nog niet over renteverschillen of verkopen, die natuurlijk vele miljarden hebben opgeleverd, of achterblijvende investeringen. Hij verwachtte dat de staatssecretaris ook het belang van de huurders in het oog hield en niet alleen de positie van de staat. Het is terecht dat de landsadvocaat de verplichtingen van de staat jegens de verhuurders bekijkt, maar er is geen evenwicht met het in beschouwing nemen van de belangen van de huurders. Beide elementen komen wel voor in de nota Brutereren. Het vermogen in het onroerend goed is gigantisch in waarde gestegen. Door verkopen aan huurders kan kapitaal vrijkomen om de huren gunstig te beïnvloeden. Hij zou cijfers willen hebben van de staatssecretaris. De motie-Van 't Riet moet eigenlijk worden uitgevoerd, maar hij was bereid over talloze modaliteiten te praten. 4,25% over de hele linie kan niet het uitgangspunt voor het beleid zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) stelde vast dat een conflict in de coalitie het debat ingewikkelder maakt, waarbij de staatssecretaris het vuurtje flink heeft opgestookt. Naar haar indruk wordt over de hoogte van de huren een politieke prestigestrijd gevoerd. Zij hoopte dat de huurders de strijd zullen winnen. Zij omschreef de situatie als explosief. De staatssecretaris is kennelijk van mening dat de politiek tien jaar lang niets in te brengen heeft over de hoogte van de huurverhoging. Dat blijkt volgens haar uit passages over de 3% inflatie, de 0,8% huurverhoging die daarboven mag worden berekend enz. Ook uit stukken van de landsadvocaat komt haars inziens de suggestie naar voren dat de Kamer wel kan praten over het jaarlijkse huurbeleid, maar dat in feite binnen, verder niet onderbouwde marges moet worden geopereerd. Zij zag daarin een inperking van de vrijheden van de Kamer die niet conform gemaakte afspraken is. Het regeerakkoord is naar haar mening overruled door de motie-Melkert en de motie-Van 't Riet. De Kamer deelt niet de wens van de staatssecre-

taris om een zeer ruime huurverhoging toe te staan. De staatssecretaris heeft de discussie over de door hem gewenste huurverhogingen eigenlijk al in november vorig jaar verloren. Zij vond dat de Kamer zich moet houden aan de toen gedane uitspraak. Zij betreurde het dat de staatssecretaris die uitspraak stelselmatig probeert te ondermijnen. Zij signaleerde politieke onwil om de motie uit te voeren, hoewel de staatssecretaris komt met een juridisch advies, dat naar haar mening zwak en multi-interpretabel is. Toen de motie aan de orde was, werd de Kamer niet expliciet duidelijk gemaakt dat er zware claims dreigden. Er is daarna een wat stiekem gedoe met juridische adviezen geweest. De Kamer heeft druk moeten uitoefenen en eigen research moeten doen om ze boven tafel te krijgen. Zij vroeg waarom niet meer fundamenteel onderzoek is gedaan, in plaats van het maken van een afgeraffeld stukje met veel suggestieve stellingen. Het advies van de landsadvocaat is kennelijk in één dag uitgebracht. De huurders werden in de discussie eigenlijk volkomen genegeerd door de staatssecretaris.

De dreigende claims berusten wat mevrouw Van Gent betreft op drijfzand, niet op juridisch houdbare afspraken. Het bruteringsakkoord en de Wet balansverkorting golden van 1995 tot en met 1999. Voor de periode na 1999 zijn alleen indicatieve berekeningen gemaakt op basis van een aantal vooronderstellingen. De Kamer heeft bovendien besloten jaarlijks over het huurprijsbeleid te spreken. Dat is niet een discussie pro forma. In de ambtelijke notitie van 7 januari wordt selectief geciteerd uit enkele Kamerstukken. Zij kon daar tegenovergestelde geluiden tegenover stellen. Zo haalde zij een citaat van oud-staatssecretaris Tommel van 5 maart 1995 en een citaat van staatssecretaris Remkes van 1999 aan. Zij zou zich bijna afvragen wie nu eigenlijk de waarheid spreekt en of niet een aanvullend advies nodig is. Hurend Nederland heeft zich de afgelopen maanden fel verzet tegen het voornemen van de staatssecretaris om de huren met 4,25% te laten stijgen. Na een lastenstijging met 50% in de afgelopen tien jaar is het mooi geweest. De verhuurders hielden zich muisstil. Zij hebben geen enkele keer aangetoond dat zij in financiële problemen komen bij een gematigde huurontwikkeling. Zeker met het door de Kamer gewenste sluitende stelsel voor de sociale huursector kunnen eventuele problemen opgelost worden. Mevrouw Van Gent bepleitte om alle reserves in kaart te brengen alvorens de verhuurders over de rug van de huurders nog meer worden gesubsidieerd. Wat haar betreft zijn de huurders nu aan de beurt. De motie kan gewoon worden uitgevoerd en dan niet in allerlei modaliteiten, behalve als de maximale huurstijging van 4,25% lager uitkomt. De gezamenlijke indieners van de motie dienen de rug nu recht te houden. Zij vroeg of voor twee van de drie coalitiepartijen de positie van de staatssecretaris of de positie van 3 miljoen huurders het zwaarste woog.

De heer **Van Middelkoop** (GPV) had zich in de voorbije tijd afgevraagd of zijn fractie en die van de RPF de motie-Van 't Riet niet te snel of te gemakkelijk aan een meerderheid hebben geholpen. De staatssecretaris ontraadde in november de motie, maar daarvan behoefde hij niet onder de indruk te zijn. Hij schrok echter toen de argumentatie van de staatssecretaris later sterker bleek te zijn dan hij voor mogelijk had gehouden. Hij verweet de staatssecretaris dat die feitelijk pas later het beeld had geschetst dat de motie heel sterk moest worden ontraden. De argumenten in de brief van de staatssecretaris zijn niet zodanig hard dat hij nu de indruk had dat de Kamer onverantwoord heeft gehandeld. De staatssecretaris is kennelijk bang dat het beeld van de onbetrouwbare overheid ontstaat. Dat beeld zou dan al moeten voortkomen uit het regeerakkoord, want met de motie wordt alleen het tempo van hetgeen daarin is overeengekomen, overgaan op een de inflatie volgend huurbeleid, wat versneld. De heer Van Middelkoop vermoedde dat als niet alleen de landsadvocaat, maar ook het Centraal planbureau was gevraagd naar de consequenties

van de parameters van het bruteringsakkoord te kijken, het plaatje toch anders was geworden. De staatssecretaris heeft gelijk dat een maximale huurstijging op inflatieniveau per woning in strijd is met de huursombenadering. De kern van de zaak is echter niet financieel, maar puur ideologisch. De staatssecretaris wil, heel legitiem, de aan de sector gegeven ruimte respecteren. De Kamer wil echter ook letten op de consequenties van de feitelijke ontwikkelingen voor de huurder. Een oplossing is mogelijk, maar zal wel geld gaan kosten.

De heer **Poppe** (SP) vond het vreemd dat het zoveel moeite kostte om de brief van de landsadvocaat openbaar te krijgen, omdat de staatssecretaris gewoonlijk niet zo moeilijk doet. De Kamer kan in een openbaar debat niet praten op basis van vertrouwelijke gegevens. Misschien is het gevaar van schadeclaims voor de staat geweken of heeft de staatssecretaris in het kabinet bakzeil gehaald. Voor de heer Poppe blijkt uit het advies van de landsadvocaat dat er geen harde afspraken tot 2010 op papier staan, dat verhuurders een redelijk rendement moeten kunnen maken, maar dat als de overheid dit rendement inperkt ze financieel moet bijspijkeren als er onevenredige schade is en dat bij het bruteringsakkoord is uitgegaan van een rekenmethode met aannames. Hij vond het advies van de landsadvocaat schrikbarend eendimensionaal, maar dat kan ook aan de vraagstelling liggen. In de memorie van toelichting op de Wet balansverkorting stond dat aan het percentage van 3,8 geen enkele normatieve waarde kon worden toegekend. Blijft over dat de verhuurders een adequaat rendement moeten kunnen halen. In de afgelopen vijf jaar zijn de voor inflatie opgeschoonde gemiddelde huurverhogingen van 2,7% in 1995 teruggelopen tot 0,9% in 1999. Zij haalden gemiddeld meer dan het dubbele van 0,8%, zo'n 9% in totaal. Daar komt nog het effect van de tussenharmonisatie bij. De verkoop van huurwoningen zal veel verborgen vermogen vrijmaken. Kortom, er worden appels met peren vergeleken als de modelberekening van toen wordt gepresenteerd als de werkelijkheid van nu. De gewekte verwachtingen tot 2010 zijn eigenlijk nu al binnen voor de verhuurders. Ook bij uitvoering van de motie-Van 't Riet komt bij de verhuurders aanzienlijk meer geld binnen dan zij op grond van hun eigen rekenmethode bij het bruteringsakkoord hadden verwacht. De SP heeft de motie mede ondertekend, alhoewel dit een redelijk liberale motie is.

Het argument van de landsadvocaat dat de particuliere verhuurders op grond van het verdrag voor de mensenrechten recht hebben op een adequaat rendement was voor de heer Poppe haast ongelofelijk. Hij zou de landsadvocaat willen vragen of de huurders van deze verhuurders, waaronder grote huisjesmelkers, op grond van hetzelfde verdrag mochten rekenen op een betaalbaar dak boven hun hoofd. Deze groep hoeft overigens niet, zoals de corporaties, jaarlijks verantwoording af te leggen op grond van het BBSH. Vele beleggers leggen jaar in jaar uit de maximale huurstijging op die de Huurprijzenwet biedt zonder maatschappelijke verantwoording af te leggen, een onderhoudsfonds te hebben of mee te betalen aan de verbetering van de openbare ruimte in de wijken.

De heer Poppe wees erop dat de huren in de afgelopen tien jaar twee keer zo snel zijn gestegen als de minimuminkomens en anderhalf keer zoveel als de modale inkomens. In alle leeftijdsklassen blijkt de woonquote van huurders hoger te zijn dan die van kopers. In de huursector dreigen degenen achter te blijven die echt niet kunnen kopen. Eigenlijk zouden de huurprijzen moeten worden bevroren, want de verhuurders raken dan echt niet aan de bedelstaf. De corporaties hebben in 1998 een gezamenlijk jaarresultaat van f 1 327 000 gehaald, ondanks aanzienlijke reorganisatie- en fusiekosten, bouwkosten voor peperdure kantoren en riante salarisstijgingen voor management na de verzelfstandiging. De motie-Van 't Riet/Duivesteijn/Poppe betekent een vermindering van het gemiddelde jaarresultaat per woning van f 545 naar f 470. De staatssecretaris schrijft

dat hij alleen met de Kamer van mening verschilt over de snelheid waarmee de weg naar de de inflatie volgende huur moet worden afgelegd. Gelet op de financiële positie van de corporaties riep de heer Poppe de staatssecretaris op niet langer te tobben, maar de motie uit te voeren. De staatssecretaris zal anders als politieke of ideologische vijand van de huurders door het leven moeten.

De heer **Hofstra** (VVD) noemde als de drie doelen van de bruteringsanering van het subsidiebeleid, verzelfstandiging van de corporaties en gematigde huren. SP en GroenLinks hebben tegen de wet gestemd, maar de andere fracties niet. De heer Duivesteijn leek tegen te gaan stemmen, maar stemde voor, hetgeen volgens de heer Hofstra een van de grote oorzaken van het politieke bedrijfsongeval, waarover nu moet worden gesproken is. Een belangrijke afspraak in het kader van de bruteringsanering was dat er geen verevening zou plaatsvinden. In de motie-Melkert wordt echter gevraagd om verevening. Er waren ook afspraken gemaakt over een huurgarantie en over de samenhang tussen de subsidieafbraak en het huurbeleid. Cruciaal in het huurbeleid waren de huursombenadering, waardoor in de Kamer niet meer over elke afzonderlijke woning gesproken behoefde te worden – maar dat moet nu weer wel – de bandbreedten en de maximum huurverhoging van 6,5%. Hij erkende dat de 3,8% tot 2010 niet in de wet is genoemd en als zodanig ook geen keiharde afspraak is. Er was wel een bandbreedte vastgesteld voor de vrijheid van verhuurders om de huren vast te stellen. De staatssecretaris heeft toegezegd dat het volgende jaar gemiddeld met de huurverhoging op inflatieniveau wordt uitgekomen. Vijf jaar geleden zou niemand dat hebben geloofd, maar nu wordt de ene motie na de andere ingediend. De heer Hofstra vond op dit moment een maximale huurverhoging van 4,25% een heel goede keuze. Voor het volgende jaar kunnen opnieuw afspraken worden gemaakt. Voor ruim 60% van alle woningen in Nederland wordt niet meer dan 60% van de huur die maximaal redelijk wordt geacht betaald en al deze woningen worden in de motie op inflatieniveau bevroren. Zijns inziens kunnen door de motie de corporaties geen differentiatie meer aanbrengen, want als zij gemiddeld willen uitkomen op een verhoging die in de bruteringsanering past, moeten zij de huren van alle goedkope woningen met 4,25% verhogen, waardoor die huren in gulden meer stijgen dan die van de dure woningen. Hij wees erop dat de afkooptermijn van de bruteringsoperatie niet liep tot 2000 of zelfs 2010. Sommige projecten die afgekocht zijn hadden zelfs nog 40 jaar gesubsidieerd moeten worden. Iedereen kan zien dat de corporaties nu bepaalde voordelen hebben, maar er kan nog een heel andere tijd komen. Daarvoor moeten zij kunnen reserveren. De solvabiliteit in de sector ligt onder 10%. Daarom kan zijns inziens niet worden gesproken over overwinsten. Hij meende dat met de moties een trendbreuk wordt voorgesteld die in strijd is met het regeerakkoord en met de kaders van de bruteringswet. Hij had geen landsadvocaat nodig om aan te voelen dat er claims kunnen komen, al heeft hij geen idee van de omvang. Hij hechtte eraan om de gemaakte afspraken goed uit te voeren, want het gaat uitstekend met de verzelfstandiging van de sector.

Gelet op de financiële situatie was de heer Hofstra van mening dat de huurverhogingen gemiddeld langzamerhand wel degelijk in de richting van de inflatie kunnen gaan. Het enige wielje waaraan hij zou willen draaien is dat van de maximum huurverhoging, die overigens al van 4,5% naar 4,25% is gegaan. Dan kan men lokaal en regionaal maatwerk verrichten. Materieel is er geen verschil tussen de motie en de voorstellen van het kabinet. Het enige dat met de motie effectief wordt gedaan, is dat de teugels worden aangehaald. De sector bepaalt niet meer hoe de huurverhogingen worden verdeeld, maar dat wordt in Den Haag gedaan. Daar was hij erg op tegen. Het gedeeltelijk compenseren van de huurstijgingen boven inflatieniveau voor de ontvangers van huursubsidie zou voor hem

nog bespreekbaar zijn als het oude systeem voor het huurbeleid, met regionaal en lokaal maatwerk, wordt gehandhaafd. Hij vroeg zich overigens af of indien de inflatie in de toekomst stijgt weer een grotere huurverhoging moet worden toegestaan.

De wat onzindelijke discussie in de afgelopen weken over zogenaamd geheime stukken had de heer Hofstra wat dwarsgezet. Hij had nagegaan wie bij het commissiebureau de vertrouwelijke brief toen die nog vertrouwelijk was had ingezien. Beide hoofdrolspelers van het debat van vandaag zijn daar niet geweest.

Naar de mening van de heer Hofstra gaat het met de brutering prima, zijn de huurverhogingen veel geringer dan toen de politiek erover besliste en is voor iedereen duidelijk hoe zij totstandkomen. Hij had grote bezwaren tegen het weer centraliseren van het huurbeleid. Hij hoopte dat het politieke bedrijfsongeval zo snel mogelijk uit de wereld zou zijn, temeer omdat 1 juli een belangrijke datum is voor de hele papierwinkel.

De heer **Biesheuvel** (CDA) constateerde dat het duidelijk om meer gaat dan om het niet uitvoeren van een motie. Binnen de coalitie wordt kennelijk verschillend aangekeken tegen de verzelfstandiging die in 1995 is ingevoerd. Hij was niet van oordeel dat verzelfstandiging betekent dat de overheid zich helemaal nergens meer mee mag bemoeien. In de Grondwet staat dat de overheid voor goede volkshuisvesting moet zorgen. Hij merkte op dat de motie-Melkert bij de algemene beschouwingen en de motie-Van 't Riet bij de begrotingsbehandeling enorm van elkaar verschillen. Het past in zijn visie dat in de motie-Melkert sprake is van een gemiddelde huurverhoging en van overleg met de sector. Er was ook een motie-Biesheuvel, waarin de staatssecretaris werd gevraagd om een analyse op basis waarvan de Kamer zou kunnen zien wat een redelijke maximale huur is. Hij vroeg of bijvoorbeeld de corporaties die woningen hebben die door middel van de dynamische kostprijsberekening tot stand zijn gekomen, een beleid met huurverhogingen op inflatieniveau aankunnen. Zij hebben de afgelopen jaren belangrijke voordelen gehad, maar hij zou totale berekeningen willen zien, waarin rekening wordt gehouden met alle factoren. Naar zijn mening kan de Kamer pas uitspraken doen als de staatssecretaris met de sector overleg heeft gevoerd over zulke kwesties. Nu is de staatssecretaris op 28 januari met een brief namens het kabinet gekomen waarin staat wat het kabinet heeft besloten. Hij vroeg of de staatssecretaris dacht daarmee het doorkijkje te hebben geboden dat hij had gevraagd en of met de cijfers die komen goede vergelijkingen kunnen worden gemaakt. Het CDA wenst op een zo kort mogelijke termijn een de inflatie volgend huurbeleid, maar dat moet kunnen.

De heer Biesheuvel was net zo verrast als de meeste van zijn collega's toen de staatssecretaris met het juridische argument kwam. Hij meende dat de staatssecretaris het niet nodig had om zich daar achter te verschuilen. Het viel hem overigens op dat langzamerhand op vele dossiers een juridisch advies gevraagd wordt. De staatssecretaris had kunnen besluiten om het advies over te nemen of niet. Het was overigens nogal een «enerzijds-anderzijdsadvies». De heer Biesheuvel beseftte dat bij het in gang zetten van de bruteringsoperatie gewerkt was met aannames, veronderstellingen. Dat zijn geen normen waarop men zich kan beroepen. Hij sloot niet uit dat geprobeerd zou gaan worden met claims te komen, maar hij had wel vertrouwen in het oordeel van de rechter daarover. Hij herinnerde nog aan de motie-De Jong/Tuinstra van destijds, waarin werd aangegeven dat, indien een aantal parameters anders zouden zijn dan toen verwacht, de Kamer de maximale huurstijging in overleg met de sector wilde aanpassen. In het civiele recht kan in de precontractuele fase opgewekt vertrouwen belangrijk zijn voor de uiteindelijke situatie, maar dat is niet hetzelfde, want verhuurders weten dat de staatssecretaris ook verantwoording heeft af te leggen in de Kamer, dus er is altijd een soort

ontbindende voorwaarde, als de Kamer maar de consequente lijn van de verzelfstandiging vasthoudt. De Kamer zit ook niet tot 2010 vast aan een huurverhoging van 0,8% boven het inflatieniveau.

De heer Biesheuvel vroeg hoe, indien de brief van de staatssecretaris van 28 januari zo moet worden geïnterpreteerd dat het huurbeleid per 1 juli a.s. een maximale verhoging van 4,25% toestaat, met de visie van de huursombenadering, de staatssecretaris de periode daarna benadert.

De heer **Van der Staaij** (SGP) achtte het uit een oogpunt van rechtszekerheid zeer gewenst dat er op korte termijn helderheid komt over de toegestane maximale huurverhoging. Bij alle meningsverschillen zou bijna uit het oog verloren worden dat er eigenlijk een grote consensus is over de gewenste ontwikkeling van de huurprijzen naar het niveau van de inflatie. De motie-Van 't Riet beoogt vooral een tempoversnelling, c.q. een verandering in vormgeving. De betaalbaarheid van huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen is voor zijn fractie van groot belang. Hij vond het positief dat de afstand tussen de jaarlijkse huurverhoging en het inflatiepercentage ieder jaar geringer wordt. Hij had weinig behoefte om in deze ontwikkeling vergaand in te grijpen als zij niet plotseling wordt verstoord. Hij verwachtte dat ook zonder het stellen van generieke wettelijke maxima voor huurstijgingen rond het inflatieniveau de huurprijsstijgingen zich zullen richten naar het inflatiepercentage. In specifieke gevallen zouden huurprijsstijgingen mogelijk zijn die het inflatiepercentage overstijgen. Het huurbeleid mag de financiële continuïteit van de verhuurders niet bedreigen. Hij vroeg of het argument dat de sector niet meer adequaat kan bijdragen aan de stedelijke vernieuwing en de herstructurering van de wijken bij het al te zeer aan banden leggen van de huurverhogingen niet zo zwaar meer woog, want hij las er niet veel meer over. Hij juichte het toe dat de verhuurders erop aangesproken zouden worden om te komen tot een gemiddelde huurstijging rond het inflatiepercentage. Hij zag een taak voor de staatssecretaris om de verhuurders ervan te overtuigen dat indien zij daaraan niet meewerken een stringenter beleid nodig is. Ook de motiveringsverplichting bij huurstijgingen boven het inflatiepercentage juichte hij toe. Hij had graag meer duidelijkheid over de sympathieke plannen om boveninflatoire huurstijgingen voor de ontvangers van huursubsidie te compenseren.

De heer Van der Staaij concludeerde dat de facto voor een belangrijk deel tegemoet was gekomen aan de motie-Van 't Riet. De discussie spitst zich toe op de 60%-regeling. Hij beklemtoonde het belang van een consistent bestuur. Dat is nog iets anders dan het risico van juridische claims. Daarover kunnen ongetwijfeld nog tal van adviezen ingewonnen worden die weer tot enigszins andere conclusies nopen. Hij vroeg zich af of een afwijking van de huursombenadering gerechtvaardigd is. Hij erkende dat het advies van de landsadvocaat een benadering op hoofdlijnen was, niet erg was uitgediept en daardoor meer aanvechtbaar. Toch meende hij dat er een zeker juridisch risico aanwezig is, al weet hij niet hoe dat precies uitpakt. Dat is echter één van de onderdelen van de totale argumentatie van de staatssecretaris. Andere zijn de bandbreedte die nodig blijft voor bedrijfseconomische exploitatie en de mogelijkheid dat juist huurders van goedkopere woningen een maximale huurstijging aangezegd krijgen. Hij voelde er het meest voor zo kritisch mogelijk te bezien welke grenzen er moeten zijn aan de hoogte van maximale huurverhoging. Hij vroeg zich af of met de motie-Van 't Riet wel de goede weg wordt ingeslagen, al zag hij het belang wel dat er voor de huurders achter zit. Hij steunde vooralsnog de inzet van de staatssecretaris, al zou hij wel eens precies willen kunnen vaststellen of vooral het juridische risico, dan wel enkele andere argumenten de belangrijkste overweging van de staatssecretaris is.

Het antwoord van de regering

De **staatssecretaris** had zich de afgelopen weken hogelijk verbaasd over suggesties en veronderstellingen in brieven die hij kreeg en persberichten die hij las, waaraan hij zich soms hevig had gestoord. In een algemeen overleg over het huurbeleid en bij de behandeling van de begroting had hij uitvoerig beargumenteerd waarom de lijn van de motie-Van 't Riet hem onverstandig leek. In het algemeen overleg van 11 november had hij aangegeven dat op de achtergrond juridische overwegingen en omstandigheden een rol speelden, waarbij hij aangaf dat hij daar niet en detail op kon ingaan, omdat de overheid daardoor in een kwetsbare positie kon komen. De motie werd toch aangenomen. Hij had er toen behoefte aan om daar nog eens door een juridische bril naar te laten kijken. Hij wilde ook niet de indruk wekken dat hij lichtvaardig omging met Kameruitspraken. Dat advies is niet in één dag uitgebracht. De landsadvocaat heeft mondeling op 1 december opdracht gekregen om dat uit te brengen. Hij beschikt over heel veel kennis en stukken omtrent de bruteringsoperatie. Na intern dossieronderzoek werd de landsadvocaat nog op relevante passages in verschillende stukken gewezen, maar hij bleef bij het uitgebrachte advies. Voor de kabinetsvergadering van 17 december had de staatssecretaris het kabinet een voorstel gestuurd met als bijlage het advies van de landsadvocaat. Dat is op straat gekomen, waarna een aantal geruchten is ontstaan.

Een opmerking van de directeur van Aedes waaruit de conclusie getrokken zou kunnen worden dat tot en met 2009 een minimale huurstijging van 3,8% nodig is kan naar de staatssecretaris vermoedde ook tot misverstanden hebben geleid. Deze conclusie is namelijk onjuist. De suggestie dat er allerlei geheime afspraken zouden zijn is onjuist. De oordeelsvorming is gebaseerd op stukken die zijn opgesomd in de ambtelijke notitie van 7 januari. Van wezenlijk belang is dat de motie ertoe leidt dat voor 60% van het huurwoningbestand de huursombenadering wordt losgelaten. Ook de heer Duivesteyn en mevrouw Van 't Riet hebben bij gelegenheid gezegd dat aan de huursombenadering moet worden vastgehouden. Met de aanduiding dat de inflatie wordt gevolgd, wordt onvolgende aangeduid waarom het gaat. De kernvraag is of het bevroren op inflatieniveau zich verdraagt met de huursombenadering. De kern van de huursombenadering is dat de huren zich binnen een zekere bandbreedte dienen te bewegen. De vraag is wat die bandbreedte dan wel dient te zijn. Daarbij dient het oog te worden gehouden op de gemiddelde ontwikkeling en op wat de sector aankan. Het kabinet heeft op 28 januari de door hem gevolgde lijn ondersteund. Het is een raar idee dat het alleen zou gaan om «hobby's van Remkes» of zoiets. Er is een heel dik dossier over het huurprijsbeleid. De staatssecretaris kon niet alles aan de Kamer zenden. Hij heeft de Kamer het tweede advies van de landsadvocaat gestuurd. Daar is de ambtelijke notitie toen aan toegevoegd, met een aantal citaten uit het bruteringsakkoord en andere stukken. Dat hadden er veel meer kunnen zijn. Hij had nog kunnen citeren uit de overeenkomst inzake de bruteringsoperatie bij sociale verhuurders dat «vooraf een huurbeleidskader wordt afgesproken dat past bij de afgesproken veronderstellingen met betrekking tot de huurontwikkeling en bijdragenafbraak.» Hij wees op een debat tussen de heer Poppe en de heer Tommel van 27 februari 1995, waaruit zijns inziens duidelijk blijkt dat voor vijftien jaar afspraken zijn aangegaan. Voorts haalde hij een stuk van 2 maart 1995 aan, waaruit duidelijk blijkt dat bij afspraken voor vijftien jaar op voorhand is uitgegaan van een rijksverantwoordelijkheid voor de macro-ontwikkeling van de huurprijzen, zij het dat zowel naar tijd als naar niveau die verantwoordelijkheid binnen bandbreedtes kan worden uitgeoefend. Hij stond voor een zorgvuldig huurbeleid, niet royaler dan nodig is, binnen de formulering die in het regeerakkoord is gebruikt. De huurstijging moet zo laag moge-

lijk zijn, in het belang van de huurders. Hij wilde het beeld weg hebben dat hij voor een onevenwichtig huurbeleid zou zijn.

Er was een expliciet kabinetsbesluit om het advies van de landsadvocaat niet aan de Kamer te verstrekken. De staatssecretaris meende dat niet van hem verwacht mocht worden dat hij dit advies dan even op een achternamiddag naar de Kamer zou sturen. Hij vond het in strijd met de zorgvuldigheid dat de suggestie was gewekt dat hij zou weigeren om in de Kamer te verschijnen.

Het beeld dat de motie-Van 't Riet in het geheel niet wordt uitgevoerd, is volgens de staatssecretaris ook eenzijdig. De maximale huurgrens per woning wordt opnieuw iets verlaagd. Oorspronkelijk was hij 6,5%, nu nog maar 4,25%. De marktwerking wordt daarmee ingeperkt. Tot nu toe moeten huurstijgingen van meer dan 5,5% gemotiveerd worden, maar die verplichting geldt voortaan voor huurstijgingen boven het inflatieniveau. Een wetswijziging daartoe is inmiddels in procedure. Het voorstel van het kabinet blijft beperkt tot hetgeen per 1 juli a.s. gebeurt en geldt dus voor één jaar. Voor het kabinet is hierbij belangrijk wat in het regeerakkoord is overeengekomen, namelijk dat het beleid van het steeds kleiner maken van de afstand tussen de huurontwikkeling en de inflatie moet worden voortgezet, binnen bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatiemogelijkheden. Hij kwam tot de conclusie dat de motie-Van 't Riet zich daarmee niet verdraagt, omdat voor 60% van de woningen de huursombenadering onmogelijk wordt gemaakt, daar de huurstijging daarvoor moet worden beperkt tot het inflatieniveau. Beleggers die door uitvoering van de motie-Van 't Riet onevenredige schade zouden leiden zouden een claim op de overheid kunnen hebben. Een wezenlijk element van de discussie is steeds de bandbreedte die wenselijk is om het onderscheid tussen verhuurders, dat betrekking heeft op verhuurbaarheid, kostenstructuur, rentepercentages van het in verleden afgesloten leningen en de financiële positie van de corporaties, recht te doen. Individuele corporaties zouden bij de motie-Van 't Riet in de problemen komen. In het OTB-rapport staat dat de sector een de inflatie volgend huurbeleid gemiddeld wel aankan, maar niet per individuele woning. Het rapport geeft hem de mogelijkheid om de sector met kracht van argumenten te zeggen dat hij in 2001 met de huurstijging gemiddeld op het niveau van de inflatie wil uitkomen.

Het leek de staatssecretaris sociaal ongewenst dat ten gevolge van de uitvoering van de motie-Van 't Riet in het lagere segment een druk van de verhuurders zou ontstaan. Op grond van marktomstandigheden zijn soms huurverlagingen nodig, bijvoorbeeld in het noorden van het land. Het kostenniveau van de verhuurders stijgt ongeveer met de inflatie. Als de inkomstenbron van de verhuurders, de huren, wordt gemaximeerd op het inflatieniveau en vervolgens geconstateerd moet worden dat sommige woningen niet op dat niveau verhuurbaar zijn, zouden de kostenstijgingen niet goed kunnen worden gemaakt. Er is een zekere bandbreedte nodig om het corporaties mogelijk te maken voor woningen met een slechte marktpositie een geringere huurstijging toe te passen dan het inflatiepercentage. Een goede bedrijfseconomische exploitatie wordt genoemd bij het bruteringsakkoord en in het regeerakkoord. Hij onderkende dat de huurstijgingen in de afgelopen jaren zeer fors, in een aantal individuele situaties te fors waren geweest. Gemiddeld is er echter een dalende trend. Met het huurbeleid zijn in het verleden vaak de belangen van de huurders gediend, maar ook die van de overheid, omdat huren en subsidies rechtstreeks gekoppeld waren. Door forse saneringen op de begroting en als consequentie daarvan op de subsidies, moest de overheid hogere huurstijgingen toestaan. De verhuurders zijn in het verleden gediend met de minimale huursombenadering en andere afspraken. De som van deze ontwikkelingen heeft een rol gespeeld in de discussies over de bruterings in 1993 en daarna, waarbij de marge van 6,5% naar 7,5% een van de kern-

punten was. Deze situatie vormde belangrijke achtergrondmuziek bij de afkoop van de subsidies toen.

In 1995 is de huursombenadering voor vijf jaar, minimaal 3,5%, vastgelegd. Met wederzijds goedvinden van de partijen is daaraan een einde gemaakt, vooral omdat de inflatie geringer was geworden en een meer de inflatie volgend huurbeleid werd gehinderd. De marge van 6,5% tot 7,5% is nooit in de wet vastgelegd, maar ook als voor vijf jaar geldend beschouwd. Zij is overigens altijd op 6,5% uitgekomen. Beide elementen zijn nu van tafel.

Vervolgens zette de staatssecretaris uiteen hoe de parameters voor de rekenmethode tot stand waren gekomen. Wettelijk vastgelegd is een afbraakpercentage van 5, dat ook lager had kunnen zijn. Daar is niet voor gekozen omdat dit de schatkist te veel geld zou kosten. Het was bedoeld voor de woningen waarvoor nog bijdragen werden gegeven. Voor de woningen waarvoor geen bijdrage meer werd gegeven werd aangenomen dat de huren zich konden ontwikkelen volgens het inflatieniveau. Het gewogen gemiddelde resulteerde in het percentage van 3,8. Dat was een gemiddelde voor een periode van vijftien jaar, waarbij werd aangenomen dat in de eerste jaren de stijging wat groter kon zijn dan in de jaren na 2000, wanneer zij in de richting van het inflatieniveau zou kunnen gaan. In 1999 is de reële huurstijging boven inflatieniveau onder de 0,8% gekomen. Hij haalde een interview van de heer Duivesteijn van enkele jaren geleden aan, waarin deze zei niet te geloven dat de gemiddelde huurverhoging tot 3,8% beperkt zou blijven. De werkelijkheid is veel positiever dan toen werd verwacht. Er is zeer openlijk gesproken over een percentage van 3,8 gedurende vijftien jaar. Aan het percentage van 0,8 boven inflatieniveau is de overheid niet voor de eeuwigheid gebonden en ook niet tot en met het jaar 2009. De juridische vraag die aan de orde is, is echter of de ontwikkelingen zodanig zijn geweest dat een zo vergaande wettelijke maatregel als in de motie-Van 't Riet wordt bepleit op grond van de feitelijke situatie goed verdedigbaar is geweest. In de nota Bruteren zijn de huursombenadering en het hanteren van gemiddelden onomstotelijk vastgelegd.

Voor de commerciële verhuurders werd een subsidieafbraakpercentage van 4,2 afgesproken. Voor de NWI's is een percentage van 4,1 afgesproken. Die operatie is nog aan de gang. Inmiddels heeft in 80 gevallen, overigens wat goedkoper en eenvoudiger dan gemiddeld, afkoop plaatsgevonden. In 173 gevallen moet nog afkoop plaatsvinden. In die gevallen moet er nu van uitgegaan worden dat de rekening wat hoger uitvalt. Het zou om 200 mln. kunnen gaan, omdat de NWI's goeddeels binnen de reikwijdte van de motie vallen en voor een groot deel boven de 90% van de maximaal redelijke huur zitten. Het betreft vooral aanleunwoningen en instellingen die gesubsidieerd worden door VWS enz., maar ook andere woningen. De staatssecretaris voelde zich in de eerste plaats verantwoordelijk voor de begroting van VROM.

Er is geen sprake van wettelijke verplichtingen of juridisch sluitende afspraken. De staatssecretaris had dat ook nooit gezegd. Indien de motie in wetgeving wordt omgezet is het echter de vraag of de motivatie voldoende is om zo'n ingrijpende wijziging in het beleid te kunnen schragen. Hij was van mening dat, in verband met de betrouwbaarheid van de overheid, ook gelet moet worden op de geest waarmee destijds is geopereerd. Hij vond dat belangrijker dan de exacte juridische formuleringen in adviezen van de landsadvocaat of de advocaat van de Woonbond. Hij adviseerde de Kamer om de laatste passage in het advies van Nicolaï advocaten goed te lezen. Hij verwees voorts naar het advies van de VROM-raad dat een huurbeleid per woning ongewenst is. De raad maakt ook een aantal andere behartigenswaardige opmerkingen. Hij voegde aan het argument van de zorgvuldigheid die de overheid in acht dient te nemen toe, het eerder genoemde argument van bedrijfseconomische aard en het argument dat de ingezette lijn van verzelfstandiging van

de corporaties teruggedraaid dreigde te worden. Hij was wel bereid te spreken over de vraag hoe en hoe snel de huurverhogingen aangepast kunnen worden aan het inflatieniveau.

In 1995 is al gediscussieerd over de vraag welke ruimte er in 1999 zou zijn voor huurbeleid. De heer Tommel en de heer Duivesteijn spraken beiden over binnenmarges. Het beeld dat spreker had van dat debat is dat de discussie toen onvoldoende expliciet is geweest. De heer Tommel wilde graag het wetsvoorstel door de Kamer hebben en de heer Duivesteijn had een frisse weerzin daartegen, maar zijn fractie voelde zich daaraan gebonden. De staatssecretaris stelde nu voor een update te maken van de uitgangspunten van de bruteringsoperatie, daarbij kijkende naar de financiële positie van de sector. Hij wilde daarbij doorrekenen wat de sociale huursector nodig heeft, gelet op een gewenst verkoopbeleid, een gewenst investeringsbeleid en op de sociale taakstelling van corporaties in brede zin. Dat beeld kan een rol spelen bij de discussie vanaf het jaar 2001. Hij hield verder vast aan het percentage van 4,25.

De staatssecretaris erkende dat een inschakeling van het CPB hierbij een rol zou kunnen spelen.

De staatssecretaris herinnerde aan de huurbrief van oktober om aan te geven dat hij zowel tegenover huurders als verhuurders zorgvuldig was geweest en niet selectief. In die brief is de maximale huurverhoging naar 4,5% gegaan. Na het debat in de Kamer is het 4,25% geworden. De motie staat daar eigenlijk haaks op. Het leek hem alleszins redelijk dat vervolgens ook is gekeken naar de belangen van de staat.

Enkele weken geleden had de staatssecretaris al laten weten dat er van hem geen voorstellen te verwachten zijn die de kern van de huursubsidie-systematiek zullen aantasten. Hij achtte zich gebonden aan het regeerakkoord. Hij verwees nog wel naar uitspraken van minister De Vries over de aanpak van de armoedeval.

De **voorzitter** zette uiteen dat hij de staatssecretaris namens de commissie had benaderd met de vraag of hij bereid was het advies van de landsadvocaat alsnog openbaar te maken. De staatssecretaris moest dat eerst aan het kabinet voorleggen. De voorzitter had toen het besluit genomen het procedureoverleg op dat moment niet te houden.

Nadere gedachtewisseling

Mevrouw **Van 't Riet** (D66) zei dat de corporaties inmiddels over een redelijk vermogen beschikken om een bedrijfseconomische aanpak mogelijk te maken. Men kan van mening verschillen wat een huursombenadering is. Bij een bandbreedte tussen een huurverlaging en het inflatieniveau is sprake van een huursombenadering, maar bij een bandbreedte als aangegeven in haar motie ook. Over de vraag of er afspraken zijn was voor haar geen wezenlijke helderheid ontstaan. De reactie van de staatssecretaris een beroep op het beginsel van behoorlijk bestuur, is eigenlijk zo zacht als boter. Zij herhaalde daarom haar vraag uit de eerste termijn om op zo kort mogelijke termijn een onafhankelijke derde een advies over de mogelijkheid van claims te laten uitbrengen. Mocht de uitvoerbaarheid van haar motie door een nieuw advies ondergraven worden, dan zou mevrouw Van 't Riet een compromis willen overwegen met een maximale huur van 3,5% en daaraan gekoppeld een de inflatie volgend huurbeleid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) was van mening dat een conclusie moest worden getrokken. Hij had niet veel nieuws gehoord. Naar zijn oordeel diende de motie-Van 't Riet uitgevoerd te worden. Hij zou zich daarbij allerlei modaliteiten kunnen voorstellen die zelfs nog beter uitpakken voor de huurders dan de strikte interpretatie die nu in de motie is vervat. Eventuele claims van NWI's moeten zijns inziens goed geregeld kunnen

worden, want feitelijk is dat een interne zaak binnen overheidsinstellingen.

De huursombenadering bleef naar het oordeel van de heer Duivesteijn goed mogelijk binnen de motie-Van 't Riet. Mevrouw Van 't Riet heeft dat aangegeven. Weliswaar wordt de ruimte dan beperkt. Hij verwachtte wat meer creativiteit van de staatssecretaris om de Kamer tegemoet te komen. De staatssecretaris kan de argumenten van twee coalitiepartners niet met weinig substantiële punten van tafel vegen.

Eigenlijk begreep de heer Duivesteijn van de staatssecretaris dat het advies van de landsadvocaat inhoudt dat er reële juridische risico's op schadeclaims zijn, want er zijn geen afspraken gemaakt. Ziet de staatssecretaris het anders, dan zou de Kamer zich eigenlijk moeten beraden of zij niet een nadere juridische analyse moet laten maken.

Indien het kabinet persisteert bij een maximale huurverhoging ver boven het inflatieniveau, zal de PvdA compensatie vragen via de Huursubsidiewet, zodat de 1 miljoen huurders die huursubsidie ontvangen een de inflatie volgend huurbeleid krijgen.

De heer Duivesteijn wees erop dat het element van de verkoopopbrengsten in de bruteringsovereenkomst expliciet uitgesloten is van de berekeningen die de basis waren voor het verhuurbeleid. Het beeld van de schadeclaims moet naar zijn gevoel helemaal van tafel, want de corporaties hebben de rijksoverheid ook op tal van manieren nodig.

De heer **Biesheuvel** (CDA) was blij met de verklaring van de staatssecretaris dat de individuele huursubsidie als kerninstrument van het volkshuisvestingsbeleid overeind blijft. Hij verklaarde een deel van de misverstanden over eventuele afspraken uit het feit dat de Kamer aanvankelijk niet beschikte over het advies van de landsadvocaat of daar althans niet in het openbaar over kon praten. Hij kon zich de ergernis van de staatssecretaris op een aantal punten wel voorstellen.

Het was de heer Biesheuvel opgevallen dat driekwart van de discussie ging over de uitleg van de bruterings. Hij meende dat de staatssecretaris terecht van de Kamer helderheid vroeg over steun voor de uitgangspunten voor de bruterings. Er komt een update, een doorkijkje, ten behoeve van het beleid na 2000. In feite vraagt de staatssecretaris de Kamer wel, zonder doorkijkje de maximale huurverhoging per 1 juli op 4,25% vast te stellen, om zo invulling te geven aan huursombenadering en bandbreedte. In zijn motie bij de begrotingsbehandeling had hij wel om zo'n doorkijkje gevraagd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) stelde vast dat er geen sprake was van wettelijke verplichtingen of juridisch sluitende afspraken. Er is geen ijzersterk verhaal op te zetten dat er juridische claims zullen komen. De Kamer zou zich nu moeten concentreren op de politieke situatie die is ontstaan. Het verbaasde haar dat er na een update ineens van alles kan, maar de staatssecretaris en de verhuurders hebben daar al maandenlang de tijd voor gehad. Er is nu nog geen enkel bewijs geleverd dat wie dan ook in ernstige financiële problemen komt als de motie-Van 't Riet c.s. wordt uitgevoerd. Indien er straks een compromis komt dat netto hetzelfde resultaat oplevert voor de huurders, wil zij er nog wel eens naar kijken, maar wat mevrouw Van 't Riet zojuist zei moet nog wel uitgewerkt worden en bijvoorbeeld niet op een gemiddelde huurstijging van 3,5% uitkomen. Indien nodig zou zij de motie overigens opnieuw indienen in de plenaire vergadering.

De heer **Poppe** (SP) was van oordeel dat de afgelopen tien jaar vele politieke compromissen zijn bedacht, maar dat het wisselgeld steeds uit de portemonnee van de huurders is gehaald, want de huren zijn in die tijd met 50% gestegen. De update die de staatssecretaris wil uitvoeren leek hem uitermate nuttig. Naar zijn oordeel heeft de staatssecretaris thans

echter een groot probleem met de Kamer, die een alleszins rechtvaardige motie heeft aangenomen. In de sector als geheel is er geen probleem om de motie uit te voeren. Dan krijgen de huurders eindelijk iets terug van het wisselgeld dat zij de afgelopen jaren te veel hebben betaald.

De heer **Van Middelkoop** (GPV) had goed genoteerd dat uitvoering van de motie niet automatisch leidt tot financiële claims. Hij liet in het midden wie er debet aan is dat dit beeld is ontstaan. Hij begreep niet goed waarom de landsadvocaat erbij is gehaald als de staatssecretaris dat altijd een onjuist beeld heeft gevonden. Dat de staatssecretaris wilde handelen in de geest van gemaakte afspraken vond hij een argument dat hout snijdt. Bij een update van de uitgangspunten van de bruterings zal er wellicht heel veel op de schop gaan. Als de parameters dan nog eens worden bekeken zal de conclusie zijn dat die destijds, met ieders goedvinden, voor de sector gunstig zijn vastgesteld. De staatssecretaris houdt vast aan het voorstel in zijn brief. Het gedeeltelijk compenseren van boveninflatoire huurverhogingen voor huursubsidieontvangers leek de heer Van Middelkoop echter heel goed te passen bij de uitvoering van de motie. Hij wilde graag weten of de staatssecretaris nu nog een handreiking doet voor de rest van dit jaar.

De heer **Hofstra** (VVD) constateerde dat de huursombenadering altijd een uitgangspunt zal blijven. Met de motie-Van 't Riet wordt de huursombenadering misschien wel niet volledige afgeschaft, maar zij wordt toch zo geminimaliseerd dat lokaal en regionaal maatwerk onmogelijk wordt. Zijns inziens kan dat ook leiden tot claims. Het stemde hem tevreden dat de huurverhoging het volgend jaar gemiddeld op inflatieniveau zal zijn. Hij hechtte eraan dat de verzelfstandigingsoperatie, die succesvol is verlopen, volledig intact wordt gelaten. De renteontwikkeling heeft geleid tot een meevaller voor de corporaties, maar die hebben zij gebruikt om de huurverhogingen sneller minder te doen zijn dan anders het geval zou zijn geweest. Daarmee is naar zijn smaak in de bruteringsoperatie invulling gegeven aan het huurdersbelang. Hij stemde in met een nacalculatie na de bruteringsoperatie. Hij was zeer benieuwd naar de uitkomsten. Die kunnen consequenties hebben voor het huurbeleid op langere termijn, maar de bruteringsoperatie moet natuurlijk niet over worden gedaan. Overigens is er voor de komende decennia nog een risicofactor. Hij was akkoord met het voorstel van de staatssecretaris. Hij had geen enkele behoefte aan een compromis.

De **staatssecretaris** beklemtoonde dat het niet aanwezig zijn van juridisch bindende afspraken nog niet wil zeggen dat al hetgeen in het verleden is gebeurd juridisch irrelevant is. Ook als er geen juridisch bindende afspraken zijn, is de staat toch in zekere mate kwetsbaar. De rechter zal in voorkomende gevallen een uitspraak moeten doen of de wetgever in redelijkheid de wetgeving rigoureuus kan wijzigen. De wetgever zal ook volgend jaar niet eenzijdig even allerlei wijzigingen kunnen doorvoeren. De update zal inhouden dat de cijfers en aannames van het begin van de bruteringsoperatie worden vertaald voor de jaren 2001–2009. Dat moet niet beperkt blijven tot één parameter. Dan kan blijken welke extra inkomsten en uitgaven de sector heeft gehad. Er zal dan ongetwijfeld een bestuurlijk gesprek plaatsvinden met alle betrokken partijen, met de verhuurders maar ook met de Woonbond, aan welke radertjes op een verantwoorde manier gedraaid kan worden. Als er dan geen overeenstemming komt, waarvan hij niet op voorhand uitgaat, kan hij zich voorstellen dat er een nieuwe analyse komt van de juridische kanten. Ook het CPB kan er dan naar kijken. De staatssecretaris wees erop dat in het kader van de bruteringsoperatie een aantal zaken aanhangig zijn bij het Europese hof. Hij had de corporaties echt niet aan een touwtje, waarmee hij ze zou kunnen weerhouden om juridische

procedures tegen de staat aan te spannen. Alle stukken zijn doortrokken van de huursombenadering, die ruimte zou bieden voor lokale differentiatie en afweging van de marktomstandigheden. Daar zijn dan geen juridische afspraken over, maar partners moeten kunnen vertrouwen op uitlatingen van de overheid daarover. Bijvoorbeeld de stedelijke vernieuwing speelt op de achtergrond een rol, omdat er van partijen, corporaties en beleggers, de komende jaren in dat kader belangrijke investeringen worden gevraagd. Daar is een stabiel investeringsklimaat voor nodig. Hij wilde niet in de schoenen geschoven krijgen dat hij zich draaitollerig gedroeg. Hij hield daarom vast aan zijn voorstel per 1 juli, in het perspectief van hetgeen hij voor de jaren daarna heeft toegezegd.

Een besluit wordt op zeer korte termijn genomen. De huurinformatie moet per 1 mei bekend zijn, hetgeen betekent dat de huurparameters per 1 februari bekend hadden moeten zijn. In het debat over het VAO dat de Kamer morgen houdt, komt ongetwijfeld een motie aan de orde. De staatssecretaris was voornemens daarover op vrijdag in het kabinet te spreken en direct na de stemming over de motie een besluit te nemen. Hij had overwogen om dit procedurele element op te nemen in de brief van de vorige week, maar daaruit zou wellicht de conclusie zijn getrokken dat hij de Kamer onder druk wilde zetten.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
De Gier