

Vergaderjaar 1999–2000

27 063

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) (wijziging percentages)

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 12 april 2000

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

A. ALGEMEEN

Paragraaf 1. Inleiding

De leden van de fracties van PvdA, D66, GPV en RPF en SGP hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel.

De leden van de fracties van GPV en RPF zijn van mening dat op hoofdlijnen sprake is van een evenwichtig voorstel, aangezien zowel het belang van betaalbare huurwoningen in de sociale huursector als de beleidsvrijheid van verhuurders voldoende in het oog zijn gehouden. Dat neemt niet weg dat deze leden nog hun vraagtekens hebben bij een aantal onderdelen van dit voorstel.

Hoewel de leden van de SGP-fractie in algemene zin kunnen instemmen met de in het wetsvoorstel uitgezette lijnen, willen zij toch ook enkele kanttekeningen plaatsen.

Paragraaf 2. Wijziging grens motiveringsplicht

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de motie-Van 't Riet tot doel heeft gehad verhuurders te verplichten om de redelijkheid van een huurverhoging boven de inflatie te motiveren bij de huurder. Duidelijke moge zijn dat de indieners van de motie daarbij een inhoudelijke motivatie voor ogen stond. Met andere woorden verhuurder zal huurder in voldoende mate moeten informeren over de inhoud en achtergronden van het voorgenomen huurbeleid, de reden dat de desbetreffende woning een huurverhoging hoger dan het inflatiepercentage krijgt en de manier waarop de huurder zich daarover kan uitspreken.

De nu voorgestelde tekst van artikel 19, lid f verschaft geen duidelijkheid over de wijze waarop verhuurder de berekening van voorgestelde huur-

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

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), Biesheuvel (CDA), vacature PvdA, Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M. B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA) en Snijder-Hazelhoff (VVD).

prijs dient te motiveren. Het lijkt zich te beperken tot de verplichting van verhuurder tot het aangeven van de «berekeningwijze». Waarom is er geen verplichting tot inhoudelijke argumentatie opgenomen? Kan de regering de voorgeschreven formulieren dan wel de instructies welke de verhuurder dient te gebruiken, aan de Kamer doen toekomen?

Verhuurders die vóór 1 juli 2000 een voorstel tot huurverhoging hebben gedaan, met een ingangsdatum van uiterlijk 1 september, kunnen tot zes weken na de voorgestelde ingangsdatum alsnog de puntenwaardering aan de huurder overleggen. De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie constateren dat hierdoor een maandenlange periode kan zitten tussen de aanzegging van de huurverhoging en het ter beschikking stellen van de bijbehorende puntenwaardering. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een voorstel tot huurverhoging per 1 september, op 1 juni wordt verstuurd, waarna pas op 13 oktober (zes weken na 1 september) de puntenwaardering volgt. Klopt deze waarneming, en zo ja, is het niet beter om de uiterste datum voor het overleggen van de puntenwaardering te koppelen aan een maximum aantal weken na het voorstel tot huurverhoging in plaats van aan een maximum aantal weken na de voorgestelde ingangsdatum?

Deze leden vragen waarom de regering een voorbehoud maakt ten aanzien van de hoogte van de inflatie. Op grond waarvan zou een substantieel lagere inflatie moeten leiden tot een andere grens waarboven nadere motivering vereist is? Het is immers ook bij een lage inflatie zo dat een boveninflatoire huurstijging de koopkracht van de huurder vermindert? En waarom zou een substantieel hogere inflatie moeten leiden tot een andere grens van de motiveringsplicht? Wil de regering de mogelijkheid houden om de grens in dat geval lager te leggen, om daarmee de huurder meer te beschermen? Ook vragen de leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie wat de regering verstaat onder «substantieel».

Het wetsvoorstel introduceert een motiveringsplicht voor alle huurprijsstijgingen boven het inflatiepercentage. De leden van de SGP-fractie beschouwen dit als een nieuwe stap in de richting van een betere bescherming van huurders in de vorm van adequate informatie. Duidelijk is dat deze motiveringsplicht zal leiden tot extra administratieve lasten voor de verhuurders. Kan de regering inzicht verschaffen in de hoogte van deze extra lasten? Is de regering bereid deze lasten op enigerlei wijze te compenseren, zo informeren de leden van de SGP-fractie. In hoeverre is er overleg geweest met de sector op dit punt, alsmede op het punt van de overgangsregeling? Wat was de uitkomst van dit overleg? Welke consequenties heeft de uitbreiding van de motiveringsplicht wat betreft het aantal verhuurders dat geconfronteerd zal worden met deze verplichting?

Paragraaf 3. Gevolgen bij ontbreken van een puntenwaardering bij een huurverhogingsvoorstel

Ook de voorgestelde wijziging in artikel 25 doet geen recht aan de strekking van de motie-Van 't Riet (...) dat een voorstel tot huurverhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 19 (...) redelijk is en voorts constateert dat het voorstel geen berekeningwijze bevat als (...), vinden de leden van de PvdA-fractie. Het gaat niet alleen om een berekeningwijze maar ook om een motivering. (Zie ook hun voorgaande opmerkingen) Hoe zullen de huurcommissies de boveninflatoire huurverhogingen op «redelijkheid» toetsen?

Met de aanvaarding door de Kamer van de motie-Van 't Riet c.s. hebben verhuurders de verplichting gekregen om de redelijkheid van een huurverhoging hoger dan inflatie te motiveren bij de huurder. Waaraan moet de huurcommissie de redelijkheid toetsen als niet in de wettekst is opge-

nomen waaraan een dergelijke inhoudelijke motivatie minimaal moet voldoen, vragen de leden van de D66-fractie.

Moet artikel 25 zo worden gelezen dat, als er geen berekeningswijze bij het voorstel is toegevoegd, er altijd wordt overgegaan tot het verlagen van de huurstijging tot op het niveau van de inflatie?

Paragraaf 4. Wijziging overgangsrecht wet van 19 juni 1996 (Stb. 323)

De leden van de SGP-fractie merken op dat het wetsvoorstel een nauwe samenhang kent met het voornemen van de regering om het maximale huurverhogingspercentage per woning vast te stellen op 3,8%. Wat is de procedurele stand van zaken op dit punt? Zijn er inmiddels nadere, relevante reacties gekomen op dit voornemen?

Paragraaf 5. Eenmalig afwijkende aanpassing huursubsidieparameters

De leden van de PvdA-fractie merken op dat uit artikel IV blijkt dat de motie-Duivesteijn in feite niet wordt uitgevoerd. In die motie werd de regering verzocht de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de maximale huurprijsgrenzen binnen de Huursubsidiewet in het vervolg aan te passen met de maximaal toegestane huurstijging, en deze grenzen jaarlijks aan te passen. De regering kiest echter bewust voor een eenmalige indexering, en niet voor de gevraagde jaarlijkse. Volgens de regering leidt een structurele indexering tot een ondoelmatige subsidieverlening. Wat de regering hier precies onder verstaat, blijft onduidelijk. Feitelijk houdt het standpunt van de regering in dat vanaf volgend jaar de boveninflatoire huurstijgingen weer kunnen worden afgewenteld op de huishoudens met de laagste inkomens. Het in de toekomst voorkomen van koopkrachtverlies onder de laagste inkomens was nu net de strekking van de motie.

Worden de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie automatisch ieder jaar aangepast of wordt dit ieder jaar opnieuw bezien, vragen de leden van de D66-fractie.

De leden van de GPV-fractie en de RPF-fractie constateren dat met de afwijkende indexering van de huursubsidieparameters in het jaar 2000 weliswaar compensatie wordt gevonden voor het koopkrachtverlies voor een aantal huurders, maar dat dit slechts een eenmalige oplossing is. Wat voor andere mogelijkheden dan het instrument van de huursubsidie ziet de regering om te voorkomen dat huurstijgingen in de komende jaren leiden tot koopkrachtverlies van huurders met een laag inkomen?

De regering duidt heel expliciet aan dat de nu voorgestelde indexering van de maximale huurgrens huursubsidie met het maximale huurverhogingspercentage per woning in 2000 een éénmalige maatregel is. Gelet op het feit dat een structurele indexering van deze grenzen met het maximale huurverhogingspercentage tot een ondoelmatige subsidieverlening zou leiden, achten de leden van de SGP-fractie dit eenmalige karakter van deze maatregel begrijpelijk. Wel krijgen zij graag nader inzicht in de wijze van indexering in volgende jaren. De regering stelt dat indexering van de desbetreffende grenzen zal worden bezien in het licht van de doelmatigheid van het huursubsidie-instrument. Kan dit criterium worden toegelicht?

De leden van de SGP-fractie informeren voorts welke eventuele financiële gevolgen voor het overige volkshuisvestingsbeleid van het thans beoogde ruimere huursubsidiebeleid kunnen optreden. Leiden de hogere uitgaven voor de huursubsidie tot bezuinigingen op andere beleidsterreinen van de volkshuisvesting?

B. ARTIKELEN

Artikel II

Artikel II voorziet in een overgangsregeling. Wat is de ratio hierachter?
Waarom is hiervoor gekozen, zo vragen de leden van de PvdA-fractie.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier van de commissie,
De Gier

Aan de leden en plaatsvervangende leden van de vaste commissie voor
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Den Haag, 10 april 2000

Het concept-verslag bij het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursom-benadering (Stb. 323) (wijziging percentages) (27 063) ligt tot woensdag 12 april 2000, 12.00 uur ter inzage op het commissiebureau Ruimtelijk Beleid (kamer H 407).

Zonder opmerkingen uwerzijds wordt dit verslag ongewijzigd vastgesteld.

Griffier
Hélène de Gier