

## Van der Linden

toe, maar gelet op de uitspraken van de staatssecretaris in het vorige debat ga ik ervan uit dat deze motie positief bejegend wordt.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik ga ervan uit dat de reactie deze week komt, zodat wij volgende week kunnen stemmen.

---

Aan de orde is de behandeling van:  
- **het verslag van een algemeen overleg over het huurprijsbeleid 1995.**

De beraadslaging wordt geopend.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De PvdA heeft bij het algemeen overleg over het huurbeleid en de huurprijsontwikkeling laten weten grote zorgen te hebben over de wijze waarop huren zich ontwikkelen. Dat wordt natuurlijk in belangrijke mate veroorzaakt door de schaarste op het gebied van onze volkshuisvesting. Dat probleem neemt toch nog steeds toe. Het wordt bovendien als een belangrijk probleem ervaren dat het overleg tussen huurders en verhuurder te wensen overlaat. Dat is voor de PvdA reden geweest om tijdens de behandeling van de begroting van VROM samen met de heer Esselink een motie in te dienen, waarin gevraagd werd om een versnelde aanpassing van de Huurprijzenwet woonruimte. Het gaat daarbij met name om de procesvereisten bij de heffing van de huurverhoging zelf.

De staatssecretaris heeft toegezegd dat hij bereid is om daaraan te werken. Hij heeft zelfs toegezegd dat hij in december zou komen met een kabinetsstandpunt en een wetswijziging in dezen. Wij moeten constateren dat deze wetswijziging er thans nog niet is. Tegelijkertijd kunnen wij constateren ± een NWR-onderzoek heeft dat aangetoond ± dat 30% van de verhuurders, in dit geval: de sociale verhuurders, geen overleg pleegt over de huurverhoging die men wil vragen, terwijl men dat volgens het BBSH wel verplicht is. Ik vraag de staatssecretaris waarom daartegen niet wordt opgetreden. Particuliere verhuurders zijn nog veel minder geneigd tot overleg. Gelukkig is er een groot aantal situaties waarin wel sprake is van een goed

overleg, maar deze aantallen geven aan dat verhuurders onvoldoende verstaan dat zij op een goede manier moeten overleggen met huurders.

Wij waarderen het dat de staatssecretaris de maximale puntprijs teruggebracht heeft van 5,5% naar 4,5%. Wij vinden de marges voor het huurprijsbeleid echter te hoog. Wij leggen de Kamer daarom de volgende uitspraak voor.

---

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat het overleg tussen huurders en verhuurder over het huurbeleid nog in onvoldoende mate plaatsvindt;

constaterende, dat de Kamer de regering heeft verzocht om een wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte met procesvereisten welke de verhuurder in acht dient te nemen bij de jaarlijkse huurverhogingen;

constaterende, dat de beoogde wetswijziging de Kamer thans nog niet heeft bereikt;

verzoekt de regering de maximale individuele huurstijging zoals bepaald in het Besluit huurprijzen woonruimte per 1 juli 1995 vast te stellen op 6%,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 48 (23900-XI).

Het woord is aan de heer Hofstra, die zijn maiden-speech zal houden.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De VVD streeft naar subsidieloos bouwen en naar meer marktwerking in de huursector. De huurwaarde moet worden bepaald door de kwaliteit en de marktwaarde van de woning en niet door het soort eigenaar of de bij de bouw verkregen subsidie of het inkomen van de bewoner. Uiteraard moet er een subsidiemogelijkheid zijn voor de

lagere inkomens. Daarvoor ziet de VVD de individuele huursubsidie als het enige instrument.

Nu de huurbrief zelf. Eerder hebben collega's zich verzet tegen de verhoging, omdat de zogenoemde procesvereisten er nog niet waren. Ook de VVD heeft uiteraard oog voor de positie van de huurder. Echter, wij wachten de voorstellen van de regering en de markt af. Aan de overregulering van collega Duivesteijn hebben wij in een tijd van deregulering geen enkele behoefte.

Nu de aanpassingspercentages, want daar gaat het om. Het minimum per corporatie van 3,5% is nu wel akkoord. Echter, bij zelfstandige corporaties hoeft de overheid de huurders niet te beschermen tegen een te lage huurverhoging, als u, voorzitter, begrijpt wat ik bedoel. De VVD-fractie heeft geen bezwaar tegen de maximale huurstijging van 6,5%, die echter alleen geldt voor woningen met een relatief te lage huur. Op deze manier wordt een rechtvaardiger en meer marktgerichte huurprijs bevorderd. Voor de uiteindelijke feitelijke huurverhoging is vooral de puntprijsverhoging van structureel belang. De VVD-fractie stemt, althans voor dit jaar, in met de substantiële verlaging van 5,5% naar 4,5%, zij het in combinatie met de zojuist genoemde 6,5%.

Afsluitend, voorzitter. In het eerdere overleg over het huurbeleid stond de VVD-fractie alleen in haar standpunt. De collega's van andere fracties proberen publicitair gewin te halen met verlaging van de maximale huurstijging van 6,5% naar 6%. Dit verschil heeft nauwelijks invloed op de feitelijke gemiddelde huurverhoging. De VVD heeft er geen behoefte aan, ook niet in verkiezingstijd, om aan deze cosmetische behandeling mee te doen. Met genoegen stelt de VVD-fractie vast dat de staatssecretaris onze lijn heeft gekozen. Mocht er echter geen meerderheid voor het voorstel zijn, dan zeg ik hem: blijf bij uw voorstel!

De **voorzitter**: Collega, uw speech was kort, krachtig en duidelijk. Ik heb even overwogen om tegen u te zeggen "ik begrijp het niet", opdat u uw twee minuten spreektijd kon overschrijden. Maar ook dat was niet nodig. Van harte gefeliciteerd!

## Hofstra

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Allereerst spreek ik ook mijn felicitaties uit aan collega Hofstra. Hij heeft zich aan de twee minuten gehouden. Ik had mij voor kunnen stellen dat zijn eerste debat ook over de bruteringsweek was gegaan, maar die kans krijgt hij volgende week. Dan kan hij wat ruimer spreken. Aangezien uw clementie, voorzitter, met mij niet zodanig zal zijn dat ik door hem te feliciteren wellicht meer spreektijd krijg, wil ik nu snel overgaan naar de lijn van de CDA-fractie in dit plenair debat over het huurprijsbeleid.

De CDA-fractie heeft over die lijn nooit onduidelijkheid laten bestaan. Dat heeft dus niets met publicitair gewin te maken. Sterker nog, ik roep in herinnering de UCV van februari 1994. Het standpunt van de CDA-fractie kwam toen op het volgende neer: volgens ons moet de verruiming van de huursommarges parallel lopen met het versterken van de positie van de huurder. Bij het algemeen overleg met de staatssecretaris over het huurbeleid voor 1995 heb ik het namens mijn fractie min of meer aldus uitgedrukt: het is een kwestie van gelijk oversteken. De CDA-fractie was ervan uitgegaan dat er in het najaar van 1994 uitsluitend zou komen over de invoering van die procesvereisten. Helaas is deze verwachting niet uitgekomen.

Alles afwegende, vindt de CDA-fractie dat per 1 juli 1995 de maximale huurstijging op 6% moet blijven. Wij tekenen daar wel het volgende bij aan. Bij het operationeel zijn van de procesvereisten kan de CDA-fractie in principe een hogere maximale huurstijging accepteren. Anders gezegd: in dat geval is er met ons te praten over een eventuele verdere verruiming van die huursommarges.

Wij hebben op de valreep van de staatssecretaris nog een brief gehad over de aanpassing van de maximaal redelijke huurprijsstijging. Het doet de CDA-fractie deugd dat deze staatssecretaris de lijn van zijn voorganger doortrekt, namelijk door dit te koppelen aan de gemiddelde reële huurontwikkeling. Wij zijn hem dankbaar voor hetgeen hij daarover in zijn brief van 17 februari heeft gesteld.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Het loopt totaal uit de hand met het huurbeleid. In vier jaar is de gemiddelde huur met bijna een kwart verhoogd. Mensen met een minimuminkomen moeten gemiddeld bijna de helft van hun inkomen aan de verhuurder overmaken. Het deel van het inkomen dat aan kale huur wordt betaald is van 1982 tot 1995 gestegen van 15,8% naar 22,8%. Nederland behoort daarmee tot de koplopers in West-Europa.

De gevolgen zijn dramatisch: toenemende huurschulden, armoede en huisuitzetting. In groeigemeenten leven 20 van de 100 huurders al onder het bestaansminimum. De PvdA maakt zich zorgen over de positie van de huurder in het overleg met de verhuurder. Natuurlijk is ook de SP van mening dat de positie van de huurder versterkt moet worden. Met het huidige marktgerichte huurbeleid, waarbij voor jaren is vastgelegd dat de huren weer verhoogd worden, zal dat echter geen zoden aan de dijk zetten. De huurder rest de keus tussen de kogel of de strop.

De heer Duivesteyn is in Almere en Lelystad erg geschrokken van de huurontwikkeling, zo heb ik uit de krant kunnen vernemen. Dat is goed om te weten. Immers, hij is daar geschrokken van het desastreuze huurbeleid waar ook de PvdA verantwoordelijk voor is. De PvdA wil daarom een meer algemeen debat over de vraag of een grondige bijstelling van het beleid gewenst is. Dat is prachtig, maar dan geeft het geen pas gewoon door te gaan met het verhogen van huren ± ook al is het dan een onsje minder ± terwijl een algemeen debat over het huurbeleid als noodzakelijk wordt gezien. Huurders hebben nu slechts belang bij één ding, namelijk een huurstop in 1995. Daarom dien ik de volgende moties in.

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat in groeigemeenten 20% van de huurders onder het bestaansminimum leeft mede als gevolg van de hoge huren;

spreekt uit dat de regering in het kader van de IHS zodanige maatregelen dient te treffen dat voorkomen wordt dat huurders onder het bestaansminimum blijven of komen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 49 (23900-XI).

---

### Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat de gemiddelde netto-woonuitgavenquote voor huurders van 1982 tot 1995 is gestegen van 15,8 naar 22,8;

overwegende, dat de netto-woonuitgavenquote voor IHS-ontvangers van 1982 tot 1993 is gestegen van 17,7 naar 24,3;

overwegende, dat 250.000 huishoudens problematische schulden hebben, waarbij de huisbaas altijd een van de schuldeisers is;

overwegende, dat er bij 600.000 huurders sprake is van huurachterstand;

spreekt uit dat de huren in 1995 bevroren moeten worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 50 (23900-XI).

Heb ik goed begrepen dat de heer Rosenmüller de moties mede wil ondertekenen?

De heer **Rosenmüller** (GroenLinks): Nee, voorzitter, dat is niet het geval.

De **voorzitter**: Dan blijft de heer Poppe de enige ondertekenaar.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! De discussie rondom het huurbeleid is een jaarlijks terugko-

## Stellingwerf

mende discussie. Wat onze fractie betreft zijn duurzame oplossingen voor de toekomst noodzakelijk. Dat betekent een evenwichtige benadering. Enerzijds moeten de huren marktconform zijn en dat is ook een basis van beleid, anderzijds moeten de consequenties voor de minima in voldoende mate in acht genomen worden. Wanneer daarbij ook nog het uitblijven van de verscherping van de procesvereisten wordt bezien, hebben wij op dit moment wel sympathie voor de overwegingen in de motie van de heer Duivesteijn. De overwegingen in de moties die de heer Poppe zojuist heeft ingediend kan ik op dit moment nog niet geheel overzien. Mij dunkt echter dat deze haaks staan op het beleid dat tot nog toe gevoerd is en dat in algemene zin door de RPF-fractie is ondersteund. Wij hechten eraan, de overwegingen in de motie van de heer Duivesteijn en de overwegingen van de staatssecretaris nog eens goed tegen het licht te houden. Dan zullen wij volgende week een eindoordeel geven.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Ik wens de heer Hofstra vanaf dit spreekgestoelte nogmaals van harte geluk met zijn maiden-speech. Ik hoop dat het zo doorgaat met de duidelijkheid; over de inhoud kunnen wij nog wel eens verder praten.

Voorzitter! De fractie van D66 is zeer tevreden met de verlaging van de maximumpuntprijs naar 4,5%. Wij hebben daar grote nadruk op gelegd tijdens het debat, juist omdat de huren waarop reeds de maximaal redelijke huur werd toegepast maar bleven stijgen en de desbetreffende huurders daar geen enkel verweermiddel meer tegen konden hebben, ook niet bij huurcommissie. Dit wordt wat gedempt met het gemiddelde van de huurstijging en dat is op zichzelf een mooie zaak.

Dit gemiddelde van de huurstijging brengt mij op het tweede punt waarover wij ons druk hebben gemaakt, namelijk het verschil tussen de verhuurders die een huursom-benadering kennen en de verhuurders die die niet kennen. De staatssecretaris heeft toegezegd dat dit verschil uitvoerig zal worden besproken in de later door hem te leveren notitie voor het totale huurbeleid. Naar mijn mening is het

erg belangrijk om voor verhuurders die geen huursom-benadering kennen, te komen tot een gemiddelde dat zal gelden als maximum voor de huur. Dit zou het geheel weer op 4,5% brengen.

Het derde punt waarover het debat ging, is de kwestie van de maximale huurverhoging. Wij vragen ons nog steeds sterk af of tot een weliswaar geringe maximale huurverhoging voor 1995 gekomen zal worden wanneer er sprake is van schaarste en er nog niet is voldaan aan de procesvereisten. Als wel wordt voldaan aan de procesvereisten, zou dit veel gemakkelijker kunnen gebeuren en kunnen er ook hogere maxima worden gesteld. Dan is de mogelijkheid veel groter om tot een feitelijke prijs/kwaliteitsverhouding per woning te komen en naar een fatsoenlijk systeem toe te groeien. Nu dat nog niet het geval is, overweegt mijn fractie om de motie-Duivesteijn positief te bezien. Eerst wil ik echter de reactie van de staatssecretaris hierop horen.

Mevrouw **Aiking-van Wageningen** (AOV): Voorzitter! Heel in het kort breng ik nog even naar voren wat al eerder door ons is gesteld: het komt er heel eenvoudig op neer dat talloze huurders dit jaar wederom een aantasting van hun koopkracht vrezen. Daarbij gaat het om de totale huursector. Men is door de bank genomen wel bereid om de inflatie te betalen, maar niet om de extra percentages te betalen die over een aantal jaren gemeten een cumulatief effect hebben gehad. Het netto besteedbaar inkomen is eerder af-dan toegenomen. De woonlasten stijgen explosief. Past binnen dit argumentatiekader niet eerder een pas op de plaats?

Huurverhogingen zijn een jaarlijks terugkerende bron van zorg voor hen die op de rand van het bestaansminimum leven. Mijn fractie dringt er dan ook zeer sterk bij de staatssecretaris op aan, het minimumpercentage te bepalen op 2,7% en niet op 3,5%, zodat de huren niet meer stijgen dan de inflatie.

De heer **Rosenmöller** (GroenLinks): Voorzitter! Uiteraard eerst een welgemeende felicitatie aan de heer Hofstra. Het was duidelijk namens

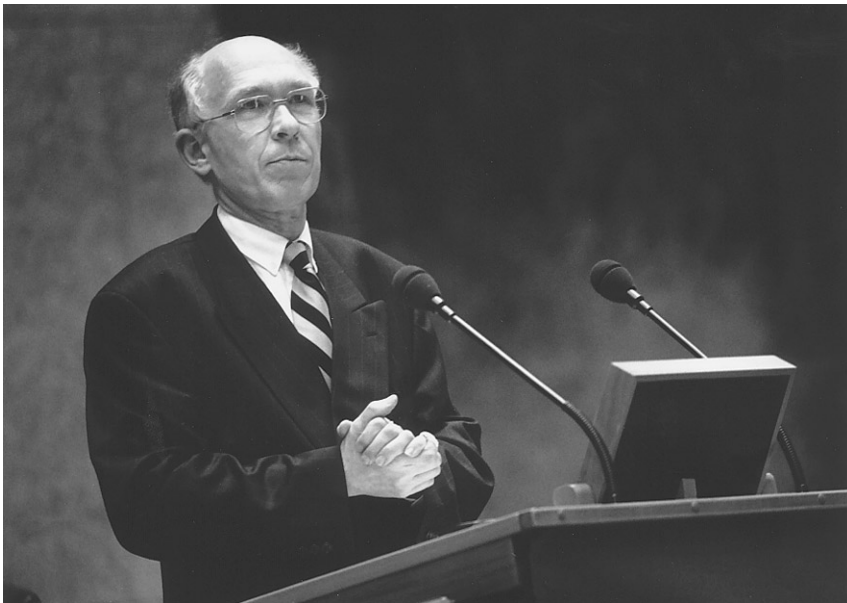
welke partij hij sprak: niet paars, maar gewoon de VVD. Ik was slechts vliegende keeper in dit debat, maar ik hoop hem echt nog eens een keer in zo'n debat mee te mogen maken, omdat het bepaald uitdagend was. Desalniettemin hoor ik hem vandaag nog anderhalve minuut, onder andere over de maximale huurstijging voor 1995.

In het algemeen overleg heb ik volgens mij heel duidelijk gemaakt, waarom mijn fractie niet instemt met het beleid van deze staatssecretaris op dit punt. Wij vinden het sociaal onaanvaardbaar, omdat tienduizenden huurders in grote problemen komen als zij met een maximale huurstijging van 6,5% worden geconfronteerd. Dat zeggen wij al lange tijd en niet alleen nu, voor de verkiezingen. In die zin zal de strijd met deze staatssecretaris ook doorgaan. Het aspect differentiatie spreekt ons ook niet echt aan. Daarnaast zou de relatie met de wettelijke regeling voor de procesvereisten erop neer moeten komen, dat de rechten van de huurders in ieder geval wettelijk worden versterkt.

Al met al brengt mij dit tot een zeer kritische houding tegenover de handhaving van de huurstijging van 6,5% door de staatssecretaris. De motie van de heer Duivesteijn is iets minder slecht, maar meer kan ik er ook niet van maken. Hierbij denk ik ook aan de opmerking die hij tijdens het algemeen overleg maakte: het is heel merkwaardig om een huurverhoging te vragen die substantieel boven het inflatiepercentage ligt en tegelijkertijd niet de positie van de huurders te versterken. Die positie wordt niet versterkt. Het percentage van 6 ligt echter wel substantieel boven het inflatiepercentage. Ik vraag hem daarom, of hij niet meer politieke ruimte heeft om dat percentage van 6 neerwaarts bij te stellen. Mijn fractie bestaat maar uit vijf mensen, maar haar steun heeft hij op voorhand.

De staatssecretaris laat de maximale puntprijs zakken van 5,5% naar 4,5%. Dat is goed. Waarom wordt die niet nu al op het niveau van de inflatie gebracht?

Staatssecretaris **Tommel**: Ik feliciteer de heer Hofstra graag van harte met zijn maiden-speech. De speech was helder en duidelijk. Ik zou mijn



*De heer Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

antwoord graag beperken tot de uitspraak dat hij groot gelijk heeft. Ik vrees echter dat een aantal andere geachte afgevaardigden zich daarmee te kort gedaan zouden voelen. Ik zal daarom toch proberen, helder te maken waarom de heer Hofstra groot gelijk heeft.

Er is terecht opgemerkt, dat men zorgen heeft over de gemiddelde huurstijgingen in de afgelopen jaren. Die zijn hoog geweest. Dat had allerlei achtergronden, die velen van ons zich nog zeer goed zullen herinneren. Dat waren namelijk de zeer aanzienlijke bezuinigingen die op het budget voor de volkshuisvesting door het vorige kabinet zijn doorgevoerd. Mijn ambtsvoorganger heeft zich daar niet aan onttrokken. Dat betekende automatisch dat er een ander systeem kwam, een systeem dat leidt tot hogere huren. Daaraan zat echter ook een positieve zijde. Die positieve zijde is dat wij via het middel balansverkortings in de komende tijd ervoor kunnen zorgen, dat de huurstijgingen aanzienlijk minder zullen zijn dan in de afgelopen jaren. Ik kijk dan ook uit naar die balansverkortings en naar het debat daarover.

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, gaat de balansverkortings voor de corporaties met terugwerkende kracht per 1 januari 1995 in. Dat betekent dat er al sprake is van een matiging van de

huurstijging. Ik ga ervan uit, dat de gemiddelde huurstijging over de gehele voorraad dit jaar 4,5% zal zijn. Dat is dus niet lager, maar zeer aanzienlijk lager dan in de afgelopen periode het geval is geweest. Uiteraard verheugt iedereen zich daarop. Dat is heel helder. Ook het minimum dat mag worden gevraagd, zakt van 4,25% dit jaar naar 3,5% voor de komende periode.

Het maximum in de afspraken tussen de regering, de corporaties en de verhuurders varieert per woning van 6,5% tot 7,5%. Deze bruteringsafspraken ± ik meld dat nog eens ± is de basis voor het huurbeleid in de komende tijd. Op basis daarvan zullen wij in staat zijn in de komende tijd de huurstijgingen zeer aanzienlijk te matigen. Daarvoor heeft mijn ambtsvoorganger harde en bindende afspraken gemaakt. Harde en bindende afspraken zijn afspraken die voor twee kanten hard en bindend zijn. Die afspraken gingen over de minimale huurstijging voor de hele woningvoorraad. Onder anderen mevrouw Aiking heeft daarover gesproken. Die afspraken betroffen het maximum per woning en niet het maximum voor de hele voorraad.

Waarom stelden de corporaties zoveel prijs op een redelijk hoog maximum aan huurstijging per woning? Zij doen dat vanuit de gedachte dat mensen die relatief

goedkoop wonen in verhouding tot de kwaliteit van hun woning wel wat meer huurverhoging zouden moeten kunnen krijgen dan mensen die relatief duur wonen tegenover de kwaliteit van hun woning. Juist die laatste categorie wordt geconfronteerd met te hoge huurverhogingen. Als je daaraan iets wilt doen en de huur voor die categorie wilt beperken, als je voor die categorie de huur gelijk wilt houden of gelijk wilt laten opgaan met de inflatie, of bevroren of zelfs de huur wilt verminderen, dan moet je elders wat meer vragen dan het gemiddelde. Als je daarvoor geen ruimte krijgt, dan valt er voor de huurders die het het moeilijkste hebben en die het duurst wonen in relatie tot de kwaliteit van hun woning, niet veel te doen. Juist omdat de corporaties dat belangrijk vonden en vinden, is er ruimte aan de bovenkant nodig.

Het beeld is wel eens gegeven dat de huren met 6,5% zouden kunnen stijgen. Dat is dus niet zo. In een incidenteel geval kan dat het geval zijn, als het gaat om iemand die in verhouding tot de kwaliteit van zijn woning aanzienlijk te goedkoop woont. Hij betaalt dan extra, juist om de anderen de kans te geven de huur te matigen. Dat zijn de mensen die in de complexen wonen waar de verhouding tussen prijs en kwaliteit ongunstig is.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! Ik heb bij het algemeen overleg al bij dit punt geïnterrumped. Theoretisch is hetgeen de staatssecretaris zegt waar. De afgelopen twee jaar is echter gebleken dat het in de praktijk niet waargemaakt wordt. Ik doel op de differentiatie waaraan de sociale verhuurders zich niet houden en de particuliere verhuurders al helemaal niet. In essentie gaat het om de sociale verhuurders.

Mijn tweede opmerking betreft de harde afspraken die gemaakt zijn door de vorige staatssecretaris. Die afspraken zijn absoluut niet hard voor het halen van het gemiddelde. Het gaat om essentieverklaringen. Ik kom daarop binnenkort terug als wij spreken over het wetsvoorstel betreffende balansverkortings volkshuisvesting. De staatssecretaris gaat uitvoerig op die afspraken in. Ik ben echter van mening dat die afspraken helemaal niet hard zijn. Ik had de heer Rosenmüller graag

## Tommel

antwoord willen geven, maar ik zie dat hij er inmiddels niet meer is.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! De vraag in hoeverre er harde afspraken zijn gemaakt met de sociale verhuurders over de gemiddelde huurstijging in de komende jaren lijkt mij inderdaad een vraag die wij de komende week met elkaar moeten bespreken. Nu is de maximale huurstijging per woning, per individueel geval aan de orde. Daarover zijn harde afspraken gemaakt: 6,5% tot 7,5%.

Ik wijs er daarbij op, dat vanuit de grote steden op mij zeer grote druk is uitgeoefend, dat maximum hoger te stellen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik ben het met de staatssecretaris eens, dat door de vorige staatssecretaris afspraken zijn gemaakt over die maximumprijzen. Die afspraken hebben alleen betekenis als zij leiden tot een lagere gemiddelde huursom. Daarom zijn die afspraken gemaakt. Op grond van de bevindingen van de afgelopen twee jaar kunnen wij dat niet concluderen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik constateer met genoegen dat de heer Duivesteijn met mij van mening is dat die afspraken gemaakt zijn door de vorige staatssecretaris. Dus worden zij door mij nageleefd. Afspraak is afspraak. Zo werkt dat nu eenmaal. De overheid behoort in de eerste plaats betrouwbaar te zijn in haar afspraken. Daarom ligt de marge die ik heb in mijn beleid tussen 6,5% en 7,5%. Dat is de marge. Dat was voor mij een reden om, aangezien de procesvereisten nog niet zijn geregeld, de onderkant van de marge te kiezen, dus 6,5%. Ik constateer nogmaals dat de heer Duivesteijn evenals ik van mening is dat er wel degelijk een afspraak bestaat.

De vraag is in hoeverre de huursombenadering heeft gewerkt. De heer Duivesteijn zegt dat zij niet heeft gewerkt. Volgens mij is dat op dit moment nog niet te overzien, want dit is pas het tweede jaar waarin de huursombenadering wordt toegepast, dus iedereen moet er nog aan wennen. Dat geldt overigens ook voor het overleg tussen huurders en verhuurders. Er valt over te twisten of het beleid nu al een volledig succes is, maar in elk geval stelt iedereen er prijs op, verhuurders en

huurders. Ik wijs bijvoorbeeld op het interview met de voorzitter van de Woonbond in Corporatie-magazine van deze week. Er is een draagvlak voor het beleid, ook huurdersorganisaties voelen zich er verantwoordelijk voor. Zij nemen die verantwoordelijkheid ook door heel bewust te kiezen voor het convenant waarin zij met verhuurders, waaronder ook de commerciële, spreken over het huurprijsbeleid, de maximale huur, de gemiddelde huur en de maximale puntprijs. Ik juich dat toe. Wanneer huurders en verhuurders tot overeenstemming kunnen komen, weegt dat voor mij uiteraard zeer zwaar voor het bepalen van het beleid in de komende jaren.

Toen ik koos voor een maximale huurstijging van 6,5%, reageerden de corporaties aanvankelijk teleurgesteld, omdat die hen beperkte in de mogelijkheden om een marktgericht en rechtvaardig huurbeleid te voeren. De heer Hofstra gebruikte het woord "rechtvaardig" niet ten onrechte. Het is natuurlijk rechtvaardig dat er een relatie bestaat tussen de huur en de kwaliteit van de woning. Juist bij een grotere marge hebben de corporaties gelegenheid om die relatie tussen kwaliteit en huur zo royaal mogelijk vast te leggen, ook neerwaarts. Wie pleit voor verlaging van de maximale huurstijging, pleit in wezen, gezien de huursombenadering, voor het verhogen van de huurstijging aan de onderkant en dus voor lastenverhoging voor de mensen die haar het minst goed kunnen dragen. Dat is een trieste constatering. Zo'n pleidooi klinkt sociaal, maar dat is het absoluut niet.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Ik vind het niet netjes geformuleerd. Ten eerste is het bewijsbaar dat de huurverhoging aan de onderkant in de afgelopen twee jaar absoluut niet minder sterk is geweest, want daar lag de gemiddelde huursomstijging ver boven de inflatie en dus ver boven datgene wat de staatssecretaris wenste. Ten tweede hebben wij het niet alleen over sociale verhuurders, maar ook over commerciële en particuliere verhuurders. Dat heeft te maken met de maximale huurverhoging. De vereniging Huis en eigendom met 125.000 leden heeft nog niet zo lang geleden met spijt geconstateerd dat de verhoging van 7,5%, afgesproken met nota bene de

sociale verhuurders, voor haar niet mogelijk was. Zij zou heel graag de maximaal redelijke huren voor het woningbestand van haar leden verhoogd hebben gezien. De particuliere verhuurders passen die 6,5% dus wel degelijk en met groot gemak toe, zonder enige vorm van discussie. Ik zou het dan ook zuiver vinden om op die argumenten in te gaan.

Staatssecretaris **Tommel**: Het zou zuiver zijn als de heer Duivesteijn zulke constatering niet deed, want de praktijk van het afgelopen jaar wijst uit dat de gemiddelde huurstijging in de particuliere sector absoluut niet gelijk was aan het maximum, ongeacht of het gaat om de kleine verhuurders dan wel om de institutionele beleggers. Ik heb de cijfers gegeven in het algemeen overleg. Integendeel, de huurstijgingen in die sector weken niet substantieel af van die in de sector van de gemeentelijke woningbedrijven en de corporaties.

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Er is volgens mij een heel duidelijk verschil tussen 5,1% en 5,9%.

Staatssecretaris **Tommel**: Er was ook geen sprake van 5,9%. Ik heb de getallen van het Centraal bureau voor de statistiek gegeven en er was helemaal geen sprake van 5,9%. De "range" was buitengewoon klein en de gemeentelijke woningbedrijven zaten relatief aan de hoge kant. De particuliere beleggers, klein en groot, kwamen ongeveer op het niveau van de corporaties uit. De getallen geven dus geen reden tot de veronderstelling dat de particuliere verhuurders automatisch naar het maximum zullen gaan. Dit nog afgezien van discussies over wat maximaal redelijk is.

Het geheel overziende, het feit dat er afspraken ± en afspraken zijn afspraken ± zijn met de corporaties, het feit dat vooral vanuit de grote steden zeer zware druk wordt uitgeoefend om toch meer ruimte te geven voor die huursombenadering en om liefst naar die 7,5% te gaan en het feit dat de particuliere verhuurders zeker niet gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de huren met 6% te verhogen, kan dit niet anders leiden dan tot de conclusie dat de keuze die ik heb gemaakt voor 6,5% beleidsmatig gewenst is, maar ook absoluut

## Tommel

onontkoombaar gezien de afspraken die er met de sociale verhuurders gemaakt zijn. Een bruteringsakkoord is een bruteringsakkoord. Daar kun je geen muur uit halen. Het is er in zijn geheel of het is er niet. De 6,5% tot 7,5% marge is onderdeel van dat akkoord.

Uit de woorden van de heer Duivesteijn proefde ik een beetje een soort straf voor de corporaties, omdat zij het overleg met de huurders nog onvoldoende gevoerd hebben en dat dit reden zou kunnen zijn om het maximum te verlagen van 6,5% naar 6%.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Naar mijn opvatting is er een essentieel verschil tussen de bouwstenen voor de bruteringswet, waar alle parameters in zijn genoemd, en de inspanningsverplichting die de heer Heerma, de voormalige staatssecretaris van Volkshuisvesting, verleden jaar is aangegaan. Naar mijn mening zit daar een wezenlijk verschil tussen ten aanzien van de beoordeling.

Staatssecretaris **Tommel** (D66): Dan verschillen wij daarover van opvatting. Ik constateer dat de corporaties wel degelijk vinden dat daarover bindende afspraken zijn gemaakt. Ik constateer dat de heer Duivesteijn dit ook vindt.

Wat de positie van de huurders en de procesvereisten betreft is dat duidelijk. De positie van de huurders in een markt waar nog te weinig marktwerking is, is slecht en is onvoldoende. Die verdient dan ook versterking. Ik doe ook niet anders dan naar in mijn vermogen ligt, die positie versterken. Ik probeer hun organisatie, de Woonbond, te versterken en een stevigere positie te geven. Ik verheug mij op de groei in ledental. Ik zal zo snel mogelijk met het wetsvoorstel voor de procesvereisten komen. Ik ga er nog steeds van uit dat dit op 1 januari van het volgende jaar in het Staatsblad kan staan. Wat de informele kant ervan betreft, wijs ik nog eens op het convenant dat tussen huurders en verhuurders is afgesloten en dat ook dit jaar zijn werking al zal krijgen. Ik beschouw dat als een grote stap vooruit, dat men, een gezamenlijk belang ziende, tot gezamenlijke afspraken kan komen.

Op dit punt is nog een vraag gesteld door de heer Duivesteijn. Hij heeft gezegd dat er toch een

verplicht overleg is. Hij vroeg wat ik doe als dat overleg niet in voldoende mate plaatsvindt. Dat overleg is een groeiproces. Die verplichting is er nog maar net. De **AAn** doet het van harte en met inzet en de ander moet het nog een beetje leren. Wij hebben nu de verslagen van de corporaties gekregen, de toezichtverklaringen via de gemeenten over het afgelopen jaar. Er zal aandacht besteed zijn aan dat overleg. Zij zullen nauwkeurig worden bekeken om te zien op welke wijze daarop moet worden gereageerd. Ik ga er echter eerst van uit dat dit soort discussies er zeker toe zullen leiden dat het overleg tussen huurders en verhuurders royaal zal worden gevoerd. Dat is ook de inzet van mijn beleid op dit punt.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Ik heb twee korte vragen aan de staatssecretaris. Als ik zijn betoog goed beluister, zegt hij eigenlijk dat de heer Duivesteijn zijn motie moet aanpassen en voor 7,5% moet pleiten, omdat dit eigenlijk veel meer in de lijn ligt van de belangen van de lagere-inkomensgroepen.

De staatssecretaris geeft vrij veel gewicht aan de afspraken die zijn gemaakt. Als de motie wordt aangenomen, hoe moeten wij die dan interpreteren? Pleegt hij dan gewoon contractbreuk? Moeten wij het in die sfeer zien?

Staatssecretaris **Tommel**: Wat het eerste punt betreft, denk ik dat een zo royaal mogelijke marge in het belang is van mensen die relatief gezien te duur wonen ten opzichte van de kwaliteit van hun woning. Ik ga ervan uit dat de corporaties de ruimte die zij zouden kunnen krijgen, optimaal benutten. Nogmaals, het convenant waar ik over sprak, richt zich daar ook op. Dit zal opnieuw ter discussie komen als ik de Kamer een voorstel doe voor het volgende jaar. De vraag zal dan zijn of het weer 6,5% moet zijn dan wel of het percentage hoger moet zijn. Mevrouw Versnel duidde daarop.

De tweede vraag was of dit contractbreuk is. In mijn ogen is dat het wél. Vandaar dat ik er sterk aan hecht, dit nog eens uitvoerig uiteen te zetten. Ik heb goed geluisterd naar de heer Biesheuvel en ik ben dan ook benieuwd hoe zijn fractievoorzitter, die het contract per slot van rekening heeft afgesloten, ertegen aankijkt. Dat merk ik dan volgende week wel.

De heer **Poppe** (SP): Ik ga even in op het laatste antwoord dat de staatssecretaris aan de heer Duivesteijn gaf. De staatssecretaris zei: het overleg tussen huurders en verhuurders is een groeiproces, maar ik heb er het volste vertrouwen in dat het goed op gang komt. Ik heb in mijn bijdrage nogal wat gegevens genoemd van de ellende die het huurbeleid veroorzaakt. Als de huurders met z'n allen tegen de verhuurder zeggen dat de huren omlaag moeten of bevroren moeten worden, kan het overleg dan ook betekenen dat dit lukt bij dit huurbeleid?

Staatssecretaris **Tommel**: Daar kom ik dadelijk nog op, als ik inga op de vragen van de heer Poppe. De heer Poppe heeft een bevroering over de hele linie voorgesteld. Als er iets is wat catastrofaal is voor de huurders, is het dat wel.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De staatssecretaris gebruikte een zwaar woord, namelijk "contractbreuk". Is de staatssecretaris het met mij eens dat het parlement zijn eigen verantwoordelijkheid houdt, bijvoorbeeld als het gaat over de bruteringswet of over het oordeel over de overeenkomst die is gesloten met de woningcorporaties?

Staatssecretaris **Tommel**: Natuurlijk, zoals ook de regering die heeft.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Is het de staatssecretaris ontgaan dat de CDA-fractie in februari 1994 een voorwaarde gesteld heeft ten aanzien van de maximale huursomstijging?

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is mij zeker niet ontgaan. De reactie van de toenmalige staatssecretaris is mij ook niet ontgaan.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Die reactie was dat hij verwachtte dat er in het najaar van 1994 een wettelijk procesvereiste zou zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is hem helaas niet gelukt.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Nee, want toen zat er een andere staatssecretaris. En daar heb ik nu mee te maken!

Staatssecretaris **Tommel**: En die



De heer Biesheuvel (CDA)

staatssecretaris werd geacht ± ik grijp even terug op het algemeen overleg van vorige week ± in één week tijd niet alleen het wetsvoorstel te maken, maar ook nog in werking te laten treden. Dat lag toch iets boven mijn macht. Overigens was dit niet de suggestie van de heer Biesheuvel.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De staatssecretaris weet welk belang de Kamer hecht aan de wettelijke procesvereisten. Aangezien hij in september aantrad, waren er best mogelijkheden om die wettelijke vereisten zo snel mogelijk bij de Kamer te krijgen. De staatssecretaris beroept zich nu op zijn voorganger ± dat mag hij overigens best doen ± maar ik meld toch even dat de CDA-fractie een lijn heeft doorgetrokken vanaf de UCV die in februari 1994 is gehouden. Ik heb dat uiteraard niet zonder reden gedaan.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat is mij niet ontgaan.

Ik prijs degenen die het geheel willen overzien, maar toch in de gaten blijven houden dat een marge voor de corporaties van belang is, juist om de mensen te kunnen ontzien die in relatie tot de kwaliteit van hun woning te duur wonen. Er is plezierig gereageerd op de verlaging van de maximaal redelijke huurverhoging voor dit jaar naar 4,5%.

Daar was breed om gevraagd door verschillende afgevaardigden. Ik ben blij dat wij eraan tegemoet kunnen komen. Wij zullen in december moeten bekijken hoe wij hiermee verder gaan.

Er liggen nog een paar vragen die buiten dit stramien vallen. De heer Poppe heeft gevraagd of het mogelijk is dat de huren bevroren worden. Ik begrijp dat hij dit uiteindelijk zonder de handtekening van de heer Rosenmeijer heeft gedaan, want op mijn exemplaar van de motie staat die handtekening niet. Waar inkomsten en uitgaven niet met elkaar in evenwicht zijn, houdt het heel snel op met het bedrijf. Waar men de huren wil bevriezen, moeten de woningcorporaties binnen zeer korte tijd hun activiteiten staken. Ik neem aan dat dit ook niet de bedoeling van de heer Poppe zal zijn.

De heer **Poppe** (SP): Ik begrijp volkomen wat de staatssecretaris zegt. Het geldt echter ook voor de huurders. Als zij meer moeten uitgeven dan zij aan inkomsten hebben, gaan ook zij failliet. Dat betekent grote rampspoed in 600.000 gezinnen. Dat is niet niks. Een overheid die terugtreedt van haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting en deze aan de markt overlaat, roept dit soort problemen op. Mijn oproep aan u is: treed terug in uw verantwoordelijk-

heid als overheid tegenover woningzoekenden en huurders en bekijk hoe wij dat varkentje moeten wassen. Hiermee bedoel ik de grote ellende voor een steeds groeiende groep. Elke procent huurverhoging is een ramp voor weer meer mensen; het aantal loopt per jaar op. Ik vraag u dus in een motie om een bevestiging van de huren in 1995; dan kunt u bekijken hoe de ellende die nu veroorzaakt wordt, kan worden opgelost in het kader van de andere motie die ik heb ingediend.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik kom straks nog op de moties.

Mevrouw Aiking wees op de explosief stijgende woonlasten. Wij moeten zorgvuldig met die term omgaan: het zijn niet alleen de huren, maar vooral andere woonlasten die gestegen zijn. Ik wil dit debat tot de huurstijgingen beperken. De huurstijging is in de afgelopen jaren inderdaad groot geweest, maar het vooruitzicht is dat zij in de komende jaren aanzienlijk kleiner is. Ik neem aan dat wij ons beiden hierover verheugen.

Haar verzoek om het minimum niet op 3,5% maar op 2,7% te stellen, is in strijd met het bruteringsakkoord, dat spreekt van 0,5% boven de inflatie met een minimum van 3,5%. Ik kan niet een zelfde steen uit het bruteringsakkoord halen; het zal dus 3,5% moeten zijn. Het zou ons overigens beiden verheugen als het gemiddelde naar 3,5% kan gaan.

De motie op stuk nr. 48, van de heer Duivesteyn, heb ik uitvoerig van commentaar voorzien. Ik vind haar beleidsmatig ongewenst en in strijd met het bruteringsakkoord. Daarom ontraad ik de aanneming ervan.

De motie van de heer Poppe op stuk nr. 49 heeft als overweging dat in groeigemeenten 20% van de huurders onder het bestaansminimum leeft mede als gevolg van de hoge huren. Dat getal is onjuist. Er zijn problemen in de groeigemeenten; ik ontken ze niet. Wij zullen proberen er bij de bruterings wat aan te doen. Zo ongenueanceerd als de heer Poppe het stelt, is het echter zeker onjuist.

Overigens vraagt hij om in het kader van de individuele huursubsidie zodanige maatregelen te treffen, dat voorkomen wordt dat huurders in die groeigemeenten onder het bestaansminimum blijven of komen. Hiermee pleit hij indirect voor decentralisatie van de individuele

## Tommel

huursubsidie. Hij is ongeveer de eerste; ik zal hem dus in gedachten houden.

De heer **Poppe** (SP): Die conclusie is voor de staatssecretaris; het is zeker niet de mijne. Dat gemiddelde cijfer van 20% komt van het onderzoeksbureau OTB en is naar mijn mening juist. Ik hoor anders van u wel hoeveel het precies is.

Staatssecretaris **Tommel**: Wij blijven strijden over cijfers. Ik geef u de cijfers, onder andere over de huurschulden, en ze zijn ook in het verslag van het algemeen overleg terug te vinden. Zelfs dan blijft u echter rustig de verkeerde cijfers herhalen. Dat is uw goed recht, maar u moet niet van mij vragen, ze over te nemen.

De heer **Poppe** (SP): Ik bestrijd dat het verkeerde cijfers zijn.

De **voorzitter**: Ik moet nu in de discussie ingrijpen. Wij zijn bezig met de plenaire afronding van een in algemeen overleg gevoerd debat. De discussie die nu gevoerd wordt, lijkt mij nu net iets voor algemeen overleg.

Staatssecretaris **Tommel**: In de motie op stuk nr. 50, ook van de heer Poppe, staat de overweging dat er 600.000 huurders met huurachterstand zijn. Ik ben er in het algemeen overleg al uitvoerig op ingegaan. Ik heb aan de hand van cijfers aangetoond dat de huurachterstanden in de afgelopen jaren gelukkig verminderd zijn en dat de suggestie die uit deze motie spreekt, absoluut onjuist is. Ik meld verder dat het bevrozen van de huren in 1995 catastrofale gevolgen zal hebben voor verhuurders, in het bijzonder sociale verhuurders. Ik moet dus ook aanneming van deze motie ontraden, zoals ik die van beide andere ontraad.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, volgende week woensdag te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt van 15.23 uur tot 15.30 uur geschorst.

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

### - het voorstel van rijkswet Wijziging van de Rijkswet op het Nederlandschap (23029, R1461).

(Zie vergadering van 16 februari 1995.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

Staatssecretaris **Schmitz**: Voorzitter! De mondelinge inbreng in eerste termijn van de Kamer vorige week op deze Rijkswet op het Nederlandschap heeft mijns inziens in ieder geval duidelijk gemaakt dat het wetsvoorstel enerzijds steun krijgt doch dat er aan de andere kant ook over een wezenlijk onderdeel van het voorstel, de dubbele nationaliteit, hier en daar verschil van mening is en er in ieder geval wat nuances zijn.

Het wetsvoorstel heeft een lange voorgeschiedenis en uw Kamer heeft daarover ook gesproken. Een discussie die meer ging over het kiesrecht voor vreemdelingen, was mede aanleiding voor de toenmalige minister van Justitie, mede namens de collega's van Binnenlandse Zaken van het kabinet van CDA en PvdA, om te komen met de notitie Meervoudige nationaliteit van 31 mei 1991. In die notitie werd verwezen naar het fungerend regeerakkoord voor het kabinet van CDA en PvdA, naar de regeringsreactie op het WRR-rapport, naar de toelichting op de begroting van Justitie en naar het beleidsplan "Recht in beweging".

Het toenmalig kabinet achtte de verkrijging van de Nederlandse nationaliteit door naturalisatie passend in het proces van voortschrijdende participatie en integratie in de Nederlandse samenleving en het huidige kabinet denkt daar nog net zo over. In de afgelopen week is tijdens het debat hierover door de overgrote meerderheid van deze Kamer nog eens duidelijk bevestigd dat naturalisatie een goede stap is in het proces van integratie. Het is goed om dat nog eens duidelijk vast te stellen, omdat anders wellicht die duidelijke stellingname van de overgrote meerderheid van uw Kamer wellicht ondergesneeuwd zou kunnen raken onder de discussie over de dubbele nationaliteit. De

overgrote meerderheid van deze Kamer vindt naturalisatie in het kader van integratie een goede stap. Over de dubbele nationaliteit bestaan, zoals ik al zei, wel verschillen.

In de notitie van 1991 over die meervoudige nationaliteit werd meegedeeld dat in artikel 9 van de Rijkswet op het Nederlandschap, de opgenomen bepaling dat bij het verkrijgen van de Nederlandse nationaliteit door naturalisatie afstand moet worden gedaan van de oude nationaliteit, zou komen te vervallen. Daarop is bij de parlementaire behandeling in oktober 1991 de motie-Soutendijk-van Appeldoorn/Apostolou aan de orde geweest en door de Kamer aangenomen. Hoe men ook over de interpretatie van die motie kan denken ± daarover is vorige week het een en ander gezegd ± voor mij is een aantal zaken heel helder. Dat is in de eerste plaats dat versoepeling van de afstandseis wettelijk moest worden geregeld. Dat was uitdrukkelijk in de motie opgedragen. In de tweede plaats moet er sprake zijn van een individueel keuzemoment "niet per definitie leidend tot meervoudige nationaliteit", aldus de motie. Dat betekent geen automatisme. In de derde plaats werd in die behandeling en in die motie geaccentueerd dat er van zorgvuldige voorlichting aan de betrokkene sprake zou moeten zijn. Dat alles is verwerkt in de circulaire van mijn voorganger, staatssecretaris Kosto, van 20 december 1991 die op 1 januari 1992 in werking is getreden. In die circulaire is inderdaad vooruitgelopen op een wettelijke regeling door het laten vervallen van die afstandseis, overigens via accentuering van die individuele keuze bij de individuele aanvraag. Dat laatste wil ik uitdrukkelijk onderstrepen. Ik meende dat de heer Apostolou daar ook aan refereerde. In de staat van inlichtingen die bij de procedure wordt gehanteerd, staat een aantal heel concrete vragen daarover aan de betrokkene die een verzoek tot naturalisatie indient, zoals: Bent u op de hoogte van de gevolgen van uw eigen nationaliteit? Kent u de voor- en nadelen als u meer dan een nationaliteit houdt? Wilt u gelet op die voor- en nadelen die aanvraag doorzetten?

In de praktijk van de afgelopen jaren, van 1992 t/m 1994, is een totaal van 111.924, dus bijna 112.000,