

47ste vergadering

Donderdag 25 januari 1996

Aanvang 10.15 uur

Voorzitter: Deetman

Tegenwoordig zijn 99 leden, te weten:

Adelmund, Aiking-van Wageningen, Apostolou, Assen, Augusteijn-Esser, Bakker, Beinema, Van den Berg, Biesheuvel, Blauw, Bolkestein, Boogaard, Van Boxtel, Bukman, M.M. van der Burg, De Cloe, Cornielje, Crone, Dankers, Deetman, Van Dijke, Van den Doel, Duivesteyn, Van Erp, Esselink, Gabor, Giskes, Van Heemst, Van der Heijden, Hendriks, Hillen, Hofstra, Ten Hoopen, De Hoop Scheffer, Huys, Jeekel, De Jong, Jorritsma-van Oosten, M.M.H. Kamp, Keur, Klein Molekamp, Koekkoek, Korthals, Lambrechts, Lansink, Liemburg, Lilipaly, Marijnissen, Mateman, Van Middelkoop, Mulder-van Dam, Nijpels-Hezemans, Noorman-den Uyl, Oedayraj Singh Varma, Oudkerk, Van Oven, Passtoors, Poppe, Rabbae, Reitsma, Remkes, Van Rey, Van 't Riet, Rijpstra, Roethof, Van Rooy, Rosenmüller, Scheltema-de Nie, Schutte, Smits, Soutendijk-van Appeldoorn, Stellingwerf, Van der Stoel, Terpstra, Van Traa, Ter Veer, Te Veldhuis, Verbugt, Verhagen, Versnel-Schmitz, Van der Vlies, Van Vliet, H. Vos, M.B. Vos, O.P.G. Vos, Voûte-Droste, Vreeman, J.M. de Vries, Wallage, Van Walsem, Van Waning, Weisglas, Van Wingerden, Witteveen-Hevinga, Wolters, Ybema, Van Zijl, Zijlstra en Zonneveld,

en de heer Dijkstal, vice-minister-president, minister van Binnenlandse Zaken, mevrouw Van de Vondervoort, staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, en de heer Tommel, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

□

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhindering van de leden:

Dijksman, Van Gijzel en Kalsbeek-Jasperse, wegens ziekte;

Middel, wegens bezigheden elders, alleen voor de ochtendvergadering;

Van Nieuwenhoven, Sterk, Valk, Verspaget, Vliegenthart en Woltjer, wegens verblijf buitenslands;

V.A.M. van der Burg, Rehwinkel en Swildens-Rozendaal, wegens bezigheden elders.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Goedkeuring van de op 28 april 1995 te Brussel tot stand gekomen verdragen betreffende de toetreding van de Republiek Oostenrijk tot het op 14 juni 1985 te Schengen tot stand gekomen Akkoord betreffende de geleidelijke afschaffing van de controles aan de gemeenschappelijke grenzen en de op 19 juni 1990 te Schengen tot stand gekomen Overeenkomst ter uitvoering van dat Akkoord (24320).**

Dit wetsvoorstel wordt zonder beraadslaging en, na goedkeuring van de onderdelen, zonder stemming aangenomen.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage) (24465).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**: Ik ga ervan uit dat dit een pregnante behandeling zal zijn, aangezien dit mij gisteren vele malen door vele woordvoerders is verzekerd.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Het zal de staatssecretaris niet zijn ontgaan dat de CDA-fractie al eerder erg veel belang hechtte aan de combinatie van dit wetsvoorstel en zijn voorstel om de maximale huurprijsstijging te houden op 6,5%. Vorig jaar kon dit wetsvoorstel nog niet betrokken worden bij het huurbeleid voor 1995. Dat was voor ons aanleiding om te zeggen dat ondanks het akkoord dat er lag tussen de staatssecretaris en de koepels, de positie van de huurders versterking nodig heeft, waarbij een regeling van procesvereisten noodzakelijk is. De staatssecretaris heeft toen gezegd relatief niet veel tijd te hebben om dat te regelen. Het wetsvoorstel nu overziend, zou je je kunnen afvragen wat de reden is geweest waarom het geen rol heeft kunnen spelen bij het huurbeleid voor 1995. Laten wij reëel zijn, het is nu eigenlijk op de valreep, want wil je dit wetsvoorstel een rol laten spelen bij het huurbeleid voor 1996, dan moet het toch wel per 1 maart kracht van wet krijgen. Hoe denkt de

Biesheuvel

staatssecretaris dit tijdsprobleem overigens op te lossen? Zoals gezegd, zijn wij het eens met de strekking van het wetsvoorstel, maar dan moet het ook daadwerkelijk inhoud krijgen vanaf 1 maart a.s.

De CDA-fractie verwacht van het voorstel een dempend effect als het gaat om de huurontwikkeling in ons land. Ik ga straks nog in op de vraag vanaf welke hoogte de procesvereisten van invloed zouden moeten zijn. Het is enorm belangrijk dat dit dempend effect ook van invloed is op de particuliere huursector. Evenals in het schriftelijk verslag wil ik benadrukken dat het hier gaat om een motiveringsprocedure, een marginale toetsing, en niet om het creëren van een nieuwe onderhandelingspositie.

De CDA-fractie heeft ook niet onder stoelen of banken gestoken dat wij enige moeite hebben met het punt dat ook op collectief niveau die procesvereisten moeten worden ingevuld. Indien er bij de verhuurder een representatieve huurdersorganisatie actief is, gaan ook procesvereisten gelden voor die huurdersorganisatie. De Huurprijzenwet gaat in feite uit van een individuele contractrelatie tussen huurder en verhuurder. Juridisch gezien, is hiermee een oneigenlijk element in de Huurprijzenwet gesloten. Zou dat zijn ± een lid van de oppositie moet zich dat toch in sterkere mate afvragen dan een lid van de coalitie ± om de heer Duivesteijn wat wind uit de zeilen te nemen? Zoals ik ook de versnelling inzake dit wetsvoorstel gezien heb als het enige goede element van het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn, althans die stok achter de deur heeft hij in ieder geval teweeggebracht. Ik wil de heer Duivesteijn verder nog niet te veel hoop geven met oog op zijn initiatiefwet. Misschien trekt hij deze ook wel in, wanneer de wet die wij vandaag behandelen glorieus door de Kamer is gelopen. Dit laat onverlet dat de CDA-fractie het collectieve element in feite oneigenlijk vindt. Kan de staatssecretaris daar nog eens op ingaan?

Er komt nog een nadere regeling over de representativiteit van de huurdersorganisatie. Zou de staatssecretaris kunnen overwegen om in nader overleg met huurders en verhuurders tot een nadere definitie te komen, zodat op die manier ook inhoud kan worden

gegeven aan de zelfregulering die de CDA-fractie wil inzetten als het gaat om de toekomst van het huurbeleid in Nederland? Hoe denkt de staatssecretaris hierover?

We hebben uitvoerig een algemeen overleg gehad over het huurbeleid 1996. Hierbij zijn vele elementen aan de orde geweest, waaronder de "mysterieuze" X. Hoe vullen wij de X in als het om de procesvereisten gaat? Vanaf welk moment gaan de procesvereisten gelden? De staatssecretaris heeft gekozen voor 3,8%. Wat is daar precies de reden van? Voelt de staatssecretaris zich gebonden aan de overeenkomst die gesloten is tussen huurders en verhuurders? Hij was daar overigens zelf geen partij.

Wij hebben een brief ontvangen van de koepels. Daarin wordt nog eens met nadruk gezegd dat, als de sector zelf tot een conclusie komt, je deze niet zomaar opzij moet zetten. De koepels hebben daar op zich gelijk in, hoewel het me opvalt dat de Woonbond vervolgens niet ook een brief van dezelfde strekking gestuurd heeft. Een CDA-fractie die gelooft in zelfregulering moet dat dus serieus nemen. Desalniettemin blijft de vraag waarom er niet voor is gekozen, de procesvereisten te laten gelden vanaf de minimale huursomstijging. Wat is daar de reden van? Kan de staatssecretaris daar nog eens expliciet op ingaan?

Voorzitter! De staatssecretaris komt vooralsnog niet met nadere richtlijnen over de procesvereisten zelf. De CDA-fractie zou hier met de staatssecretaris nog nader over van gedachten willen wisselen, omdat zij denkt dat het belangrijk is dat er vanaf het begin duidelijkheid bestaat over de nadere richtlijnen. De staatssecretaris zegt dat hij niet elke kamerverhuurder en elke kleine particuliere verhuurder hiermee kan opzadelen. Ik kan mij voorstellen dat hij een drempel inbouwt, maar hij zou vanaf een verhuurder met een bepaald aantal woningen tot een bepaalde uniformering kunnen komen als het om de procesvereisten gaat. De Nationale woningraad heeft een poging gedaan. Wat vindt de staatssecretaris daarvan? Is hij het met mij eens dat er enige uniformering moet komen, zodat dit ook een uitstraling heeft naar de relatief grotere particuliere verhuurders? Kortom, wil hij de regeling al van start doen gaan zonder richtlijnen? Het jaar 1996 zou dan wel eens wat

chaotisch op dit vlak kunnen worden. Wij achten enige sturing toch belangrijk.

Voorzitter! Tot slot. De regeling zal vanaf 1 maart van kracht worden. Dat is ontzettend belangrijk. De tijd gaat dringen om hier de positie van de huurder te versterken. Hoe denkt de staatssecretaris hieraan in het eerste jaar nader inhoud te geven?

Zoals de staatssecretaris uit mijn bijdrage kan opmaken, kan mijn fractie met de strekking van het wetsvoorstel instemmen. Zij heeft echter op een paar onderdelen nog enkele vragen.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! De huurders hebben het zwaar te verduren. Het is dan ook goed om de positie van de huurder in relatie tot de verhuurder te verstevigen en wettelijk aan te scherpen. Dit is natuurlijk niet de oplossing van alle problemen, maar het geeft de huurders in ieder geval de mogelijkheid om hun problemen onder de aandacht te brengen. Als je ziet wie het belangrijkste deel van de kosten van de sociale huisvesting dragen, is het logisch dat de huurders meer in te brengen krijgen dan nu feitelijk het geval is. Zeker onder het nieuwe huurdersregime na de brutering zijn de huurders feitelijk de grootste financiers van de corporatie.

Naar onze mening wordt in het aan de orde zijnde wetsvoorstel huurders niet het recht gegeven dat zij op grond van hun financiële inbreng in de corporatie moeten hebben. De plicht om huurders schriftelijk op de hoogte te stellen van de huurverhoging en het recht op schriftelijk commentaar van de individuele huurder zijn te beperkt, zeker als de verhuurder zelf kan bepalen wat de belangrijkste commentaren zijn. Het overleg met een huurdersraad is naar onze mening zeker te beperkt, omdat de invloed van de huurders terug is gebracht tot een kleine groep vertegenwoordigers die op dit moment veelal niet is gekozen. Het is nog onduidelijk wat onder representatief wordt verstaan. Een algemene maatregel van bestuur is daarvoor nodig. Als het al om een gekozen huurdersraad gaat, dan nog is het goed als er eenmaal per jaar een algemeen collectief overleg met de huurders plaatsvindt.

Poppe

Met de door ons ingediende amendementen wordt beoogd, de huurder een sterkere positie te geven inzake de bemoeienis waarop hij, gezien zijn financiële relatie met de verhuurder, aanspraak moet kunnen maken. Het is daarnaast goed dat huurders minimaal eenmaal per jaar bijeenkomen voor overleg. Het gehele beleid van de verhuurder kan dan de revue passeren, dus alles wat met huurprijzen en het beheer van de woningen te maken heeft. De problemen van de verhuurder en van de huurder kunnen dan tegenover elkaar geplaatst worden.

De huurverhoging is een goede aanleiding om zo'n bijeenkomst te beleggen, maar niet meer dan dat. Ik ben van mening dat, ongeacht een huurverhoging of \pm nog beter \pm geen huurverhoging, een recht op collectief overleg goed is. Huurders dienen inzicht te krijgen in de volledige financiële situatie van hun corporatie en niet alleen in het deel dat hun woonblok of groep woningen betreft of het deel dat betrekking heeft op de huurverhoging. Ik pleit dus voor een breder inzicht. Er zijn bij zo'n overleg altijd mensen aanwezig die de boekhouding van de verhuurder goed kunnen beoordelen. De huurders krijgen dan ook inzicht in de samenhang van het beleid van de corporatie.

In het wetsvoorstel worden de procesvereisten verplicht gesteld boven een huurverhoging met een percentage X. Wij verwachten dat X betrekking zal hebben op de gemiddelde huursomstijging. Ik ben van mening dat de procesvereisten moeten gelden ongeacht de hoogte van de huurverhoging. Nogmaals, de huurders zijn de belangrijkste financiers en hebben er recht op, zich te bemoeien met het beleid van de corporatie.

Met het amendement op stuk nr. 9 wordt beoogd, de verhuurders te verplichten, de huurders inzicht te geven in de totale financiële positie. In de memorie van toelichting staat: het is niet de bedoeling en evenmin noodzakelijk dat alle gegevens worden verstrekt. Veeleer gaat het om de onderbouwing van de naar het oordeel van de verhuurder minimaal noodzakelijke huursomstijging. Voorzitter! Wij vinden dat te beperkt. Bij de motivering van de huurverhoging moet de verhuurder verplicht worden, gegevens over de totale financiële positie te verschaf-

fen en niet alleen de reden van de voorgenomen huurverhoging. De nu voorgestelde procesvereisten zijn voor ons dus iets te mager. Het gaat eigenlijk om niet meer dan het verstrekken van informatie en door dit amendement worden die eisen aangescherpt. De verhuurder dient de volgende stappen te ondernemen met betrekking tot de manier waarop de huurder zich kan uitspreken over de huurverhoging. In ons voorstel zal hij een brief aan alle huurders moeten sturen met alle informatie over het financiële beleid en de situatie van het woningbedrijf. De huurders moeten de mogelijkheid krijgen, schriftelijk te reageren. Dit is allemaal hetzelfde als in het wetsvoorstel staat. Als er een representatieve huurdersorganisatie is \pm de vraag is dan wat representatief is \pm dient daarnaast toch nog overleg gepleegd te worden met alle huurders. Als de verhuurder met die organisatie heeft gesproken, zal het commentaar op schriftelijke reacties van huurders en het verslag van het overleg met de verhuurder naar alle huurders gestuurd moeten worden. Daar kan dan een uitnodiging bij gedaan worden voor een overlegavond met alle huurders.

Met deze amendementen willen wij een zodanige situatie creëren dat, ongeacht de huurverhoging, er eenmaal per jaar een collectief overleg plaatsvindt met de verhuurder. Het meest geschikte moment is dat van de huurverhoging. De huurders moeten alle informatie krijgen die zij nodig hebben om een oordeel te kunnen vellen. Zo ontstaat een situatie waarin alle huurders bij elkaar komen, of er nu wel of niet een representatieve huurdersorganisatie is, en hun opmerkingen, ideeën, voorstellen en kritiek op het beleid van de verhuurder aan de orde kunnen stellen. Wij zijn van mening dat hiermee de positie van de verhuurder ook wordt verstevigd, omdat deze een beter inzicht krijgt in hetgeen er onder zijn huurders leeft, en dat is op dit moment veel. Het is tevens van belang voor de huurders, omdat zij elkaar dan zien en elkaars kritiek horen, waaruit mooie huurdersorganisaties voort kunnen komen.

□

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Voordat ik inga op het wetsvoorstel, sta ik kort stil bij wat eufemistisch

genoemd zou kunnen worden de irritatie die in het veld is ontstaan over het moment waarop wij dit wetsvoorstel behandelen. Ik heb er geen behoefte aan om schulddigen aan te wijzen, maar wel om bij de staatssecretaris te benadrukken dat het absoluut noodzakelijk is dat hij er zijn uiterste best voor doet dat in overleg met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders de wet daadwerkelijk in 1996 in werking kan treden. Ik heb het gevoel dat voor de politiek een mild excuus past aan de huurders en verhuurders. Van beide zijden hebben wij immers brieven ontvangen.

Mijn fractie is er verheugd over dat de wijziging van de Huurprijzenwet er in verband met de procesvereisten nu toch komt. Het is een goede zaak dat de positie van de huurders ten opzichte van verhuurders wordt versterkt. Als verhuurders zich noodzaak zien om tot een substantiële huurverhoging over te gaan, zullen zij dit zorgvuldig moeten onderbouwen en motiveren, en dat is winst. Naar de mening van mijn fractie kan er een matigende werking op de huurstijgingen uitgaan van de Wet procesvereisten. Ongemotiveerde of onzorgvuldig gemotiveerde huurverhogingen zullen tot het verleden gaan behoren als deze wetswijziging wordt doorgevoerd. Dat geldt zowel voor de sociale als voor de particuliere verhuurders.

Er zijn twee punten waarbij ik wat langer zal stilstaan. Het eerste punt is hetgeen collega Biesheuvel heeft voorgesteld over het al genoemde mysterieuze percentage X. Het tweede is een punt dat wij heel belangrijk vinden, namelijk de geschillenbeslechting door de huurcommissie. Ik zal met het laatste punt beginnen. In de schriftelijke inbreng bij deze wetswijziging heeft mijn fractie al aangedrongen op een verruiming van de bevoegdheid van de huurcommissie bij geschillenbeslechting. Als de huurder en de verhuurder niet tot overeenstemming kunnen komen over de redelijkheid van een voorstel tot huurverhoging, kunnen zij dit aanhangig maken bij die commissie. De door de staatssecretaris voorgestelde procedure die dan volgt, inclusief de voorgestelde zekerheden om strategisch gedrag van huurders te voorkomen, heeft onze instemming. Dat aangesloten wordt bij de huidige praktijk van geschillenbeslechting is een pre.

Jeekel

Wat mijn fractie echter een beetje bevreemd, is dat de staatssecretaris ervoor kiest, dat de huurcommissie slechts puur marginaal mag toetsen. Zij mag controleren of de procedurele gang naar behoren is verlopen: tijdig, schriftelijk, in voldoende mate, inspraak door de huurder. Op die manier ontstaat een gesprek tussen huurder en huurcommissie dat een gesprek tussen doven lijkt te worden. De huurder zit met een grote serie vragen en problemen. De huurcommissie kan alleen maar vragen of het briefhoofd juist was en of de datum van verzending juist was. Naar ons gevoel gaat daar iets wringen.

Wij vinden het belangrijk dat naast die marginale, procedurele toetsing de toereikendheid van de informatie getoetst wordt die de verhuurder over inhoud en achtergrond van het huurbeleid moet verstrekken. Dat betekent niet dat de huurcommissie een uitspraak moet doen over de huurverhoging zelf. Zij moet dus niet zeggen dat de huurverhoging een bepaald percentage Y moet zijn. Dat is het beleid van de corporatie dan wel van de particuliere verhuurder. Het gaat ons om de toereikendheid van de informatie. Die zou getoetst moeten worden.

In het begin van mijn betoog heb ik al aangegeven dat het voor ons belangrijk is dat de wet in 1996 goed werkt. Dat betekent dat als je iets dergelijks op dit late moment nog wilt regelen, dit pas in 1997 zou kunnen ingaan. Ik hoor graag het oordeel van de staatssecretaris over die toets op toereikendheid van de informatie.

Een punt waar een aantal collega's reeds over heeft gesproken, betreft het getal X. Mijn fractie constateert dat X is ingevuld met 3,8%. Mijn fractie vindt het belangrijk, te constateren dat dit getal niet uit de lucht is komen vallen. Daaraan is een langdurig proces van overleg aan vooraf gegaan in het Overlegorgaan landelijke centrale huurders/verhuurders. Wij beschouwen het feit dat uit dat proces het getal 3,8 is voortgekomen, wel degelijk als een belangrijk gegeven. Ik vind het nog belangrijker, even stil te staan bij onze visie op het gebruik van dat getal X en daarmee op het gebruik van het instrument dat dit wetsvoorstel biedt.

Als je het getal X op nul zet, waartoe collega Poppe neigt, zeg je eigenlijk dat verhuurders op een juiste manier hun huurstijging

moeten motiveren. Daarover zijn wij het allemaal eens. Stel je dat getal op het inflatiepercentage, dan creëer je een grote mate van rompslomp voor de verhuurders. Je zou terecht kunnen zeggen dat dit bij dit wetsvoorstel hoort. Wij voelen ervoor, het percentage X zo te kiezen dat het een relatie heeft met de gemiddelde huurstijging die wordt voorzien voor een jaar. Op die manier kan naast het hoofdeffect \pm een goede motivering \pm een neveneffect optreden, namelijk dat door het inzetten van het instrument een kleine beperkte verlaging van de voorziene gemiddelde huurstijging kan optreden omdat een aantal verhuurders op dat moment zal zeggen dat het hen niet zoveel uitmaakt of zij op 3,9 of 3,7 of 3,6 gaan zitten, omdat het niet echt veel scheelt met het getal waarop zij anders zouden zijn uitgekomen. Dat effect kan ook ontstaan. De preventieve werking hiervan vindt mijn fractie wel degelijk belangrijk. Vandaar dat wij een percentage X het liefst willen relateren aan de gemiddelde, voorziene huurstijging.

De heer **Poppe** (SP): De heer Jeekel zei dat het te veel rompslomp zou geven. Ik denk dat dit niet het geval is. Elke fatsoenlijke verhuurder bericht met een zekere regelmaat zijn huurders, vaak via een eigen krantje, over het wel en wee van de corporatie. Daarin kan ook alles geschieden wat ik heb voorgesteld in mijn twee amendementen. Er is dus geen extra rompslomp. Het verwachte effect van de gemiddelde huursomstijging als maatstaf voor de plicht van de verhuurder om zijn huurders te informeren, dat zou er in kunnen zitten. Ik denk dat dit effect niet verdwijnt met het voorstel dat de SP gedaan heeft. Als de stijging hoger zou zijn, moet de verhuurder dat ook zeer goed motiveren. Daarbij kan wel blijven staan dat hij elke huurverhoging moet motiveren, of het nu 2,1%, 3,9% of 3,8% is. Elke huurverhoging dient hij te motiveren. Die remmende werking zal er altijd wel zijn, als die er al is. Het is meer de hoop dat die er is. Ik denk dat het hier meer gaat om het meer mogelijkheden bieden aan de huurder om invloed uit te oefenen op het beleid van de corporatie. Ik denk dat dit het belangrijkste doel is van dit wetsvoorstel. De mogelijk remmende werking blijft ook in mijn voorstel overeind, omdat alles

gemotiveerd moet worden. Ik snap uw probleem wat dat betreft dus niet.

De heer **Jeekel** (D66): Laat ik daar kort iets over zeggen. Ten eerste. Ik heb bij het woord rompslomp ook het woord terecht gehanteerd. Wat dat betreft is er dus geen verschil van mening. Ik wil echter wel geconstateerd hebben dat er natuurlijk een hoop extra werk aan dit wetsvoorstel vastzit voor de verhuurders. Laten wij dat niet proberen weg te redeneren. Ten tweede. Het voorstel van de heer Poppe komt neer op het in totaal algemene zin verzwaren van de motiveringsplicht. Dat raakt natuurlijk de kern van dit wetsvoorstel. Dit wetsvoorstel zegt nu juist dat er een extra serie procesvereisten in acht moet worden genomen voor bovenmodale huurverhogingen. Dat is de kern van het wetsvoorstel. In die zin tast de heer Poppe met zijn voorstel de kern van het wetsvoorstel aan. Ik ben juist aan het zoeken, binnen de ruimte die het wetsvoorstel laat, naar de handigste en beste formulering van het percentage X. Ik heb al aangegeven dat wij positief zijn over het wetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben het niet eens met de heer Jeekel als hij zegt dat het amendement van de SP de kern van het wetsvoorstel aantast. De kern van het wetsvoorstel is om de huurders een steun in de rug te geven. Dat is de kern van het wetsvoorstel. Dat blijft ook na onze amendering overeind, sterker nog, er is sprake van een verbetering van de kern van het verhaal. De heer Jeekel heeft nog geen reactie gegeven over de bijkomende effecten van onze amendering. Als de huurders een keer per jaar gevraagd worden om op overleg te komen, en dus bijeenkomen, is dat een heel goede zaak voor beide partijen. Dat is ook een effect. Ik denk dat dit effect uiteindelijk meer uitwerking zal hebben op huurmatiging dan het vaststellen van een huursom, waarna pas de verhuurder wordt verplicht tot deze zaken over te gaan. Wat is uw reactie hierop?

De heer **Jeekel** (D66): Ik vind dat die suggestie een beetje buiten het kader van dit wetsvoorstel valt. Ik zou het in een breder kader willen zien.

De heer **Poppe** (SP): Het doel van

Jeekel

het wetsvoorstel is versterking van de positie van de huurder. Dat speelt hier toch een rol?

De heer **Jeekel** (D66): Nee, de heer Poppe trekt wat mij betreft het doel van het wetsvoorstel veel te breed. Als je er goed naar kijkt, is het doel van het wetsvoorstel het mogelijk maken dat het via een procedure met een aantal extra motiveringseisen voor de huurder heel duidelijk wordt op welke gronden de verhuurder is gekomen tot een meer dan gemiddelde huurverhoging. Dat is het doel. Het doel kan twee schaalniveaus hoger gesteld worden en dan komt er zoiets uit als wat de heer Poppe zegt. Hij trekt dan, wat mij betreft, het doel erg breed.

De heer **Poppe** (SP): Nee, wij tornen toch niet aan het doel? Wij vullen het enigszins, niet eens veel, aan. Wij tornen echter zeker niet aan het doel.

De heer **Jeekel** (D66): U pakt het doel zo breed dat daarmee wat mij betreft een element van de kern van het wetsvoorstel, en wel dat het gaat om bovengemiddelde situaties, verdwijnt.

De heer **Poppe** (SP): Dat ben ik absoluut met de heer Jeekel oneens.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! De heer Jeekel zegt dat hij met dat percentage X de gemiddelde huursomverhoging, die nu door corporaties wordt gevraagd, naar beneden wil trekken. Uit gegevens blijkt dat die in 1996 waarschijnlijk 3,9% is. Denkt hij nu werkelijk dat 0,1% lager het nog naar beneden trekt? Moet hij dan niet gaan zitten op minstens 0,5% naar beneden?

Mag ik uit de woorden van de heer Jeekel opmaken dat dit percentage sowieso ieder jaar naar beneden moet? Zo ja, moet hij dan, indachtig de eerste opmerking, niet in volgende jaren naar een grotere verlaging toe, dus niet 0,1% maar minstens 0,5%, om werkelijk dat effect te krijgen, ook in volgende jaren?

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb mij nog niet vastgelegd op 3,8% maar wel gezegd dat dit percentage het resultaat van een lang proces is geweest; dat is volgens ons een nuttig element. Vervolgens kijken wij naar de gemiddelde voorziene huurverhoging en die is 4,0%. De

sociale verhuurders zitten op 3,9%, maar het geheel is op dit moment volgens de staatssecretaris 4,0%. Volgens ons is dit wetsvoorstel niet alleen van groot belang voor de sociale maar ook voor de particuliere verhuurders, die tot nu toe altijd een stuk boven het gemiddelde van de sociale verhuurders hebben gezeten. Daar zitten wel degelijk verschillen die groter zijn dan 0,1%. Dat laatste percentage vind ik overigens, evenals mevrouw Van der Burg, wel erg weinig en waarschijnlijk net iets te weinig in de sfeer van 3,8% en 3,9%.

Voor de werking betekent dit het volgende, en overigens heeft mevrouw Van der Burg met die werking een belangrijk punt te pakken, waarmee ik mijn betoog direct kan vervolgen. Een koppeling tussen een getal X en de gemiddelde huurverhoging zal dat getal elk jaar wat veranderen, omdat de gemiddelde voorziene huurverhoging immers elk jaar wat lager zal uitpakken, naar wij met elkaar hopen; althans over een aantal jaren. Dat klopt inderdaad. Dat betekent dat wij het getal niet voor eens en altijd hoeven vast te leggen, en die mogelijkheid is ook in de systematiek van de wet geboden. Het zou ook vreemd zijn om het op 3,8% vast te leggen, terwijl de gemiddelde voorziene huurverhoging in een volgend jaar lager dan 3,8% zou zijn. Een en ander past dus in onze systematiek.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nog een vraag. Begrijp ik goed dat u zegt: ik heb het over 3,8% maar ik kan ook wel lager gaan zitten? Ik beveel u dat aan, juist vanwege de naar beneden trekkende werking van de gemiddelde huursomverhoging. Die bedraagt nu 4% bij particuliere verhuurders en bij de sociale verhuurders 3,9%. Deze verhuurders zijn uit zichzelf al naar beneden gegaan. Als u ook nog een extra werking wilt, geef ik u in overweging om sterker naar beneden te gaan en niet op 3,8% te blijven zitten, maar bijvoorbeeld naar 3,5% of 3% of misschien nog lager te gaan.

De heer **Jeekel** (D66): Ten eerste is het tot nu toe onze visie dat het nuttig is dat het percentage van 3,8 het resultaat is van een lang onderhandelingsproces tussen de huurders en de verhuurders. Ten tweede stellen wij een bepaalde

systematiek voor om het getal X in te vullen. Ten derde stel ik exact dezelfde vraag als de heer Biesheuvel aan de staatssecretaris, namelijk hoe hij precies tot het percentage van 3,8 is gekomen. Dat wil ik nog eens bekijken in het geheel van de cijfers die wij op dit moment met elkaar hebben. In tweede termijn zal ik aangeven tot welk percentage ik, gelet op de systematiek die ik voorstel, geneigd ben te gaan.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De 3,8% is een logisch gevolg van het bruteringsakkoord.

De heer **Jeekel** (D66): Nee! Het is een heel ander proces geweest, mijnheer Poppe.

De heer **Poppe** (SP): De staatssecretaris heeft ook altijd aangekondigd dat hij verwacht dat de gemiddelde huursom op 3,8% uit zal komen, gezien de 3,5% en de 3,6%.

De heer **Jeekel** (D66): Ook dat niet! Nu moet u exacter worden, denk ik. De staatssecretaris heeft gezegd dat de voorziene gemiddelde huursom naar zijn verwachting in de buurt van 4% zal uitkomen. Vervolgens hebben de sociale verhuurders net voor het debat dat wij vorige week met elkaar mochten hebben, aangegeven dat het op 3,9% uitkomt. Dat betekent dat de particuliere verhuurders, als het percentage van 4 zou kloppen, erboven zouden zitten. Dat is tot nu toe ook altijd de praktijk geweest, en een belangrijke kracht van dit wetsvoorstel is volgens mij juist de uitwerking op de particuliere verhuurders.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb het over procenten omdat ik bezwaar maak tegen de beperking die u in verband met dit wetsvoorstel aanbrengt, als zou het uitsluitend gaan om verlaging van de huurverhoging met pakweg 0,1%, van 3,9% tot 3,8%.

De heer **Jeekel** (D66): Dit wetsvoorstel heeft niet tot doel huurverhogingen te verminderen. Daar is het sowieso niet voor bedoeld.

De heer **Poppe** (SP): Wij mogen de betekenis van dit wetsvoorstel niet inkrimpen tot alleen de optie van rem op de huurverhogingen. Ik denk dat mijn amendering een sterkere rem op de huurverhogingen betekent



De heer Stellingwerf (RPF)

omdat als gevolg daarvan in een collectieve vergadering uitleg moet worden gegeven. Het doel van dit wetsvoorstel is niet slechts een rem op de huurverhogingen door te voeren. Het doel daarvan is ook dat de positie van de huurders wordt versterkt.

De heer **Jeekel** (D66): U heeft mij niet horen zeggen dat het doel van dit wetsvoorstel zou zijn, een rem te vormen op de huurverhogingen. Het doel van dit wetsvoorstel is dat meer gedegen wordt gemotiveerd waarom bovengemiddelde huurverhogingen worden doorgevoerd. Daarnaast zijn er andere voorstellen in ontwikkeling die handelen over het verstevigen van de positie van de huurders in de nieuwe ordening van de volkshuisvesting. Daar komen wij in de toekomst nog over te praten.

De heer **Poppe** (SP): Mijn amendementen zijn erop gericht, de positie van de huurders te verstevigen.

De heer **Jeekel** (D66): Ik heb over uw amendementen al enkele opmerkingen gemaakt.

Voorzitter! Ook het amendement van de heer Stellingwerf op dit punt verkrijgt, gelet op de systematiek die wij introduceren, niet onze grote sympathie. De heer Stellingwerf zal dat kunnen begrijpen.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Neen, eerlijk gezegd begrijp ik dat niet. De lijn die u kiest, is gebaseerd op een grauw gemiddelde. Ik meen dat daarmee onrecht wordt gedaan aan de bedoeling van deze wet, namelijk dat in individuele gevallen huurverhogingen goed worden gemotiveerd. Als je in dat verband allerlei gemiddelden hanteert, is dat geen goede zaak. Wij pleiten ervoor, de basis te zoeken bij de inflatie en de index. Op die manier kan worden bepaald wat een normale verhoging is die verhuurders kunnen toepassen. Wat daar bovenuit gaat, moet goed worden gemotiveerd.

De heer **Jeekel** (D66): Het verschil tussen de voorziene gemiddelde huurverhoging en het inflatieniveau zal toch nog zo aanzienlijk zijn dat dit preventieve neveneffect niet snel zal optreden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Maar waar ligt nu de grens waarbij dat neveneffect wél optreedt?

De heer **Jeekel** (D66): Dat is ook voor mij bijzonder interessant. Het zou aardig zijn wanneer daarnaar onderzoek zou zijn verricht. Ik kan het niet beoordelen. Je zou hiervoor moeten kijken in de keuken van de verschillende typen verhuurders. Echter, duidelijk is dat dit niet ad libitum blijft optreden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het zit tussen 2% en 3,8%.

De heer **Jeekel** (D66): Neen. Het zit tussen 3,8% en een ander, lager niveau. Ik ben benieuwd hoe de staatssecretaris op deze filosofie reageert.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Met spanning wacht ik uw tweede termijn af.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Mijnheer de voorzitter! Na het algemeen overleg over het huurprijzenbeleid, de vorige week gehouden, spreken wij thans opnieuw over het huurbeleid. Thans staat de versteviging van de positie van de huurders en de huurdersorganisaties centraal. Die versteviging vinden wij op z'n plaats. Wij kunnen ons voorts vinden in de keuze van de regering om de positie van de huurdersorganisaties in de Huurprijzenwet te regelen. Deze wet blijft namelijk ten principale de relatie tussen de individuele huurder en de verhuurder regelen.

Het onderhavige wetsvoorstel wil ik niet als een dooie mus betitelen, zoals de fractie van de VVD bij de schriftelijke voorbereiding heeft gedaan. Mijn fractie ziet dit wetsvoorstel als een stap in de goede richting. Ik meen dat de onbalans in de rechtsverhouding tussen verhuurders en huurders met dit wetsvoorstel wat meer in evenwicht wordt gebracht. Er wordt bij dit wetsvoorstel getracht, dit te doen door te bepalen dat de verhuurder expliciet moet motiveren waarom hij de huur met meer dan een bepaald percentage wil verhogen. Het gaat om een wettelijke verplichting en ik begrijp dan ook niet goed, hoe de staatssecretaris tot de opmerking komt dat dit wetsvoorstel een duidelijk voorbeeld van zelfregulering is. Wellicht kan hij dit nog wat verduidelijken.

Wij zijn het eens met de verwachting van de CDA-fractie in het verslag dat er van het wetsvoorstel een remmende werking zal uitgaan op niet beslist noodzakelijke en meer dan gemiddelde huurverhogingen. De nieuwe procesvereisten gelden niet alleen voor huurders van zelfstandige woonruimte, maar ook voor huurders van niet-zelfstandige woonruimte. Voor alle categorieën

Stellingwerf

van woonruimte moet volgens het wetsvoorstel een voorgeschreven formulier worden gebruikt als het huurverhogingspercentage vooralsnog de 3,8 te boven gaat. Daarbij moet ook de kwaliteit van de woning gespecificeerd worden. Nu is het mij nog niet duidelijk, of de verplichting tot specificatie ook voor niet zelfstandige woonruimte zal gelden.

Op het punt van het percentage waarboven de motiveringsplicht zou moeten gelden, heb ik een amendement ingediend. De regering heeft zich aangesloten bij een advies van de Commissie huurders/verhuurders. Er was overigens sprake van een meerderheidsadvies en een minderheidsadvies. Wij vinden de gekozen basis ten opzichte van de huurders te willekeurig. Het lijkt ons het meest logisch dat de procesvereisten gelden voor elke huurverhoging die het voor dat jaar geldende prijsindexcijfer te boven gaat. Let wel, het gaat ons er dus niet om, het verlagen van een huurverhoging te bewerkstelligen, maar om de motiveringsplicht eerder te laten ingaan. In normale situaties mogen huurders ervan uitgaan dat de aspecten van financiële continuïteit en adequate bedrijfsvoering reeds in de huur tot uitdrukking zijn gekomen. In min of meer bijzondere gevallen kan een extra huurverhoging noodzakelijk zijn, maar dat mag dan ook wel gemotiveerd worden. Ik denk dat de wetgever dit ook mag eisen, dat lijkt ons bij uitstek in lijn met de bedoeling van dit wetsvoorstel, in ieder geval meer dan de nu gekozen 3,8%. Ik vind het dan ook wat vaag om te zeggen dat het neveneffect waarover wij het zojuist hadden, op een gegeven moment wel verdwijnt. Ik denk dat dit natte-vingerwerk is, ik geloof er niet zo in. Welke basis je ook kiest ± en neem dan de meest logische basis ± dit effect zal zich voordoen.

Een huurverhoging wegens woningverbetering valt niet onder artikel 19 van de Huurprijzenwet en daarom gelden de nieuwe procesvereisten niet voor een dergelijke eenmalige huurverhoging, hoger dan 3,8%. Dat is op zichzelf wel begrijpelijk. Een jaarlijkse huurverhoging met 3,8% in combinatie met een huurverhoging na woningverbetering roept de vraag op, van welke oude huurprijs de verhuurder in zijn vooraankondiging moet uitgaan, als de verbetering niet vóór 1 maart gereed is.

In de schriftelijke voorbereiding is het een en ander over representatieve huurdersorganisaties naar voren gebracht. De regering verwijst naar een advies van de Commissie huurders/verhuurders. Op veel plaatsen worden momenteel verschillende initiatieven genomen om het overleg tussen huurders en verhuurders te verbeteren. Dat is zeer te waarderen. De huidige situatie wordt gekenmerkt door flexibiliteit en diversiteit; er moet voorkomen worden dat er door het stellen van te veel regels en voorwaarden verstarring zou optreden, waardoor bestaand of nieuw overleg zou worden afgeremd. Je kunt je bijvoorbeeld afvragen of het redelijk is van een huurdersvereniging te verlangen dat ten minste de helft van de huurders daarbij is aangesloten. Een dergelijk quorum wordt immers niet verwacht van organisaties die op andere maatschappelijke terreinen actief zijn en die als wettelijke gesprekspartner worden erkend. Ik verwijs naar vakbonden, politieke partijen of consumentenorganisaties.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Eerst een aantal algemene opmerkingen. Het is de vraag, waar wij mee bezig zijn en waar wij naartoe gaan. Er wordt al geruime tijd de lijn gevolgd van meer marktwerking, verzelfstandiging van corporaties en liberalisering van het huurbeleid. Via de brutering, het BBSH en de huursombenadering zijn er ook aanzetten toe gegeven, maar de VVD-fractie hecht eraan op te merken dat er de laatste tijd toch ook dingen zijn gebeurd waardoor er eigenlijk weer stappen terug worden gezet. Nog niet zo lang geleden hebben wij daar een debat over gehad. Ik noem het uitbreiden van allerlei verplichtingen voor corporaties, het beleidsplan, het leefbaarheidsveld enz. Ik noem deze dingen maar even om onze zorg omtrent het vasthouden van de gekozen lijn aan te geven. Dat mag ook bij deze wetswijziging wel weer eens gezegd worden. Ik zeg het vooral ook, omdat ik in de stukken nu ook aantref de maximale huursombenadering. Ik weet overigens wel dat die vandaag niet op de agenda staat. Wat betekent dat? Dat betekent, als wij niet oppassen, dat straks vanuit Den Haag per straat en huisnummer de

huur wordt vastgesteld. Dat vinden wij in elk geval een ongewenste ontwikkeling. Dat wil ik heel nadrukkelijk ook bij deze wetswijziging zeggen. Wij behandelen dit nu een beetje tussen neus en lippen door als afzonderlijk onderwerp, maar waar komt dit eigenlijk uit voort? Er liggen al heel lang afspraken om dit te gaan doen. Wat dat betreft zijn wij ook wel teleurgesteld dat dit alles zo lang heeft geduurd.

Nog een afsluitende algemene opmerking. Er is toch ± wij hebben dit ook bij het debat over het huurbeleid weer gemerkt ± een zodanig ingewikkelde regeling met zoveel definities, dat mensen nog heel moeilijk kunnen volgen welke percentages nu worden bedoeld. Ik merk ook dat journalisten ze af en toe door elkaar halen. Wij als kamerleden doen dat misschien ook wel. Is dit, nu er ten aanzien van dit punt een wijziging komt, niet een goede gelegenheid om het gehele volk nog eens duidelijk te informeren hoe het nu precies zit met die percentages en definities? Ik wil dat de staatssecretaris ook verzoeken. Ook de kreet "procesvereisten" die wij hier altijd hanteren, is natuurlijk niet echt duidelijk. Wat wij eigenlijk bedoelen, is een soort gedragscode. Maar goed, die termen burgeren dan in.

Twee zaken zijn natuurlijk van belang bij deze wetswijziging. In de eerste plaats ± en vanuit consumentenbelang is dat aanbevelenswaardig ± is van belang dat de positie van de huurder wordt versterkt en verduidelijkt. In de tweede plaats is een heel belangrijke doelstelling van deze wijziging ± het is in elk geval de hoop en de hypothese ± dat het tot een matiging van de huurverhogingen zal leiden.

Wij zijn op zichzelf akkoord met de grote lijnen van deze wetswijziging. Wat wij wel gezegd willen hebben, is dat wij dit als een wat tijdelijk gebeuren zien. In de Wet balansverkortings is vijf keer minimaal 3,5% opgenomen tot het jaar 2000. Wij hebben er behoefte aan, vooruitlopend op een wat moderner en nieuwer huurbeleid, te zeggen dat dit ook vooral voor de komende jaren moet functioneren. Ik hoor graag van de staatssecretaris of hij zich kan vinden in het idee dat wij in het jaar 2000, als die vijf jaren van de balansverkortings zijn afgelopen, dit niet meer nodig hebben en dat er

Hofstra

dan iets anders is in totaliteit, waarmee wij hetzelfde of wellicht meer kunnen bereiken.

Ik kom bij een aantal onderdelen van de voorliggende wetswijziging. In de eerste plaats is dat de regeling zelf. Die vinden wij goed. De procedure wordt geregeld. Er wordt geen onderhandelingsituatie gecreëerd. Er wordt zeker niet een soort instemmingsrecht vanuit de huurder naar de verhuurder bewerkstelligd. Dat vinden wij op zichzelf een goede procesvereiste of, wat wij een betere term vinden, gedragscode. Wij vinden het ook goed dat het onderscheid wordt gemaakt tussen de benadering van de individuele huurder en van eventuele huurdersorganisaties. Er zitten natuurlijk een aantal automatiseringen in. Als wij denken aan percentage X, moeten wij ons goed realiseren dat dit per definitie een altijd acceptabele huurverhoging is, tenzij het natuurlijk in strijd is met de zogenoemde puntprijs. Als er op zichzelf ruimte in zit, kan men altijd zeggen dat men het percentage van X hanteert en dat daar verder geen problemen mee zijn. Dat behoeft dan verder niet gemotiveerd te worden. Als een verhuurder niets doet ± het zou kunnen dat die op een gegeven moment alles maar op zijn beloop laat ± dan geldt X tegelijkertijd ook als een maximum.

Ik heb al de doelstellingen genoemd van verduidelijking en versterking van de positie van de huurder en van matiging. Wat de matiging betreft is het even de vraag of deze zeker bij het percentage van 3,8 wel wordt bereikt. Wat zal men doen in de sector? Men zal natuurlijk anticiperen op dit getal. Ook bij het huurdebat hebben wij al duidelijk naar voren gebracht dat wij die 3,8% te hoog vinden. Ik mag eigenlijk wel zeggen: veel te hoog. Daar is ook wel een argument bij te bedenken. Het advies vanuit de sector van die 3,8% ± er is adviesrecht in de sector ± is al ruim een jaar oud. Ik durf te beweren dat op het moment dat die 3,8% is vastgesteld, er nog niet zoveel zicht was op de ± gelukkig ± lagere percentages waar wij de laatste tijd over spreken. Er is dus eigenlijk geen enkele logica om nu te zeggen dat wij die 3,8% moeten aanhouden.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! De heer Hofstra begon zijn betoog met het verheerlijken van, wat hij noemt, de marktwerking

die er nu is. Ik zou het meer de zelfregulering willen noemen. Nu heeft die zelfregulering er in mijn woorden toe geleid dat de partijen die dit betreft, als het gaat om huurverhogingen (de Woonbond, de koepels), tot 3,8% komen op basis van de afwegingen die zij hebben gemaakt. Wat is die zelfregulering de VVD waard, namelijk dat partijen zelf tot deze conclusie zijn gekomen en ons tot nu toe niet hebben geschreven: het advies was wel een jaar oud; u mag het nu wel wat lager vaststellen?

De heer **Hofstra** (VVD): Natuurlijk is het belangrijk dat daar vanuit een sector bepaalde opvattingen over zijn; er is ook adviesrecht in de sector. Maar ik hecht er wel aan om te zeggen dat hier het besluit wordt genomen. Wij hebben geen behoefte aan een automatisme, in de zin van: men zegt daar 3,8% ± dat zal dus wel goed zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): U begon uw betoog met te zeggen dat het zo goed is, dat wij minder centralistische regels hebben. U noemde twee voorbeelden waar ik het mee eens was; u had gelijk op het punt van de uitbreiding van de prestatievelden. Maar op dit punt wilt u het toch weer centraal naar u toe trekken: dat is toch een beetje tegenstrijdig in uw redenering.

De heer **Hofstra** (VVD): Nee.

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Op ditzelfde punt zou ik het volgende aan het adres van de heer Hofstra willen opmerken. Wat mij een beetje bevreemdt in zijn betoog, is de wijze waarop hij het heeft over de sector. De sector betreft in dit geval zowel de huurders, als de verhuurders, die het met elkaar eens worden. Hij moet dan even aangeven hoe hij ertoe komt om op een achternamiddag, en op dit moment nog zonder veel motivering, tot een totaal andere presentatie te komen.

De heer **Hofstra** (VVD): Wat dit laatste betreft, wijs ik erop dat ik met mijn betoog bezig was en daarbij werd geïnterrupteerd. Ik zal daar straks nog wel iets meer van zeggen.

Kijk, ik denk dat wel de discussie zou kunnen worden aangegaan over de vraag: moeten wij dat ½ behaupt regelen? Moeten wij deze wetswijziging ½ behaupt invoeren? Nu, als wij

besluiten om het te doen, dan geldt er een bepaald percentage en dan denk ik dat het volstrekt legitiem is om met elkaar over dat getal te discussiëren. Daarbij dienen wij uiteraard rekening te houden met wat ook de sector zegt, maar wij kunnen hier zelfstandig tot een afwijkend oordeel komen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Dat wil ik wel met u meemaken. U heeft van mij ook gehoord dat ik kritische vragen had rondom die 3,8%.

Maar nu even het volgende, want u heeft het ook over gedragseffecten gehad. Als nu dat percentage een stuk lager wordt, zou het dan niet zo kunnen zijn dat het juist een prijsopdrijvend effect heeft? U heeft een amendement ingediend met een percentage van 2,8. Als dit X percentage nu 3,8 zou blijven, dan zouden verhuurders kunnen zeggen: nu ja, ik moet het motiveren boven de 3,8, laat ik maar 3,8% of lager nemen. Ik kan mij voorstellen dat, als het gemotiveerd moet worden vanaf 2,8%, men zegt: dan kan ik ook een stuk hoger dan 2,8% gaan zitten, want nu moet ik het toch al extra motiveren. Het kan derhalve ook een ander gedrag teweegbrengen dan wat u nu zegt.

De heer **Hofstra** (VVD): Het zou kunnen. Maar, kijk, wij praten over een grens en als men daarboven komt, moet men iets doen: een administratieve handeling. Veel reëler is het natuurlijk voor de hele ontwikkeling dat die 6,5% er ook nog staat. Het is dus maar zeer de vraag hoe hierop wordt geanticipeerd. Maar het is misschien beter dat ik mijn betoog op dat punt even afmaak; ik verwijs naar de argumentatie betreffende die verlaging.

Als het de verwachting is dat het gemiddelde voor dit jaar 3,9% zal worden, dan heeft het naar onze smaak geen zin om daar dicht tegenaan te gaan zitten, hetgeen je doet met 3,8%. Ik verwijs naar de 3,5% minimum, vastliggende met de Wet balansverkorting, en naar het tweede lid van artikel 13 van de Wet balansverkorting, waarin staat dat als de inflatie onder de 2% komt ± daar ziet het nu naar uit ± de staatssecretaris de mogelijkheid heeft om, binnen bepaalde condities, een ontheffing te verlenen tot het percentage van de inflatie plus 0,5%. Welnu, dan zit het eraan te komen dat wij straks 2,5% of misschien nog

Hofstra

iets minder als een soort minimum zouden kunnen introduceren. Daar moeten wij natuurlijk boven zitten en vandaar dat wij gezegd hebben: 3,8% is te veel; laten wij op 2,8% gaan zitten.

Ik wil daar een belangrijke opmerking bij maken. Juist om ook de rompslomp op dit punt en het rondpompen van papier te voorkomen, vind ik dat daar dan bij hoort dat onder de 500 huur per maand niet het percentage geldt maar een bedrag, te weten 2,8% van 500, hetgeen uitkomt op 14 per maand. Daarmee wordt voorkomen dat voor veel woningen ± gelukkig zitten nog veel woningen onder die 500 ± het effect dat collega Biesheuvel zo even suggereerde, zou gaan ontstaan. Wij denken dat wij hier op deze manier een maximale anticipatie op zouden kunnen krijgen en dat daar hopelijk een wat dempend effect van uitgaat.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Bent u gevoelig voor het argument dat de tweede ondertekenaar van het wetsvoorstel heeft genoemd? Ik neem aan dat de staatssecretaris het ook zelf kan verdedigen, maar de minister van Justitie noemde het argument dat het kan leiden tot een zwaardere belasting van de rechtspraak. Daar is de VVD ook altijd heel gevoelig voor dus ik vraag mij af of u dat argument ook nog wilt meewegen.

De heer **Hofstra** (VVD): Zeker en wij hebben bijvoorbeeld ook gelezen dat de toegang naar de huuradviescommissie financieel een wat hogere drempel mag hebben, maar dat staat nu ook niet ter discussie.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik vrees dat als uw medeondertekenaar van het amendement dat had geweten, zij een eigen amendement had ingediend.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar ik citeer nu uit stukken die wij van de staatssecretaris hebben gekregen. Natuurlijk is het verstandig om te kijken welke problemen dit voor de capaciteit zou kunnen opleveren en wat je er aan zou kunnen doen. De gedachte waarover ik las in de stukken van de staatssecretaris, namelijk dat je in verhouding tot het voordeel dat je zou kunnen bereiken voor de marginale gevallen de kosten die betaald moeten worden

zou kunnen verhogen, zou mede een argument kunnen zijn.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Wij zullen mevrouw Van der Burg er straks op doorvragen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! In de memorie van toelichting staat dat de procesvereisten of de gedragscode, hoe men het noemen wil, ertoe bijdragen dat een zodanige uitgangspositie wordt geschapen dat een zinvolle dialoog tussen bewoners en verhuurders over de prijs/kwaliteit-verhouding van de woningen mogelijk wordt. Het gaat dus niet om procenten huurverhoging maar ook om de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woning. Dat geldt bij wijze van spreken ook als er geen huurverhoging zou zijn. Ik denk toch dat de discussie een beetje arbitrair is als we het hebben over de vraag of het nu 2,8% of 3,8% of 1,7% moet zijn. Wat ik voorstel, namelijk om de dialoog tussen bewoners en verhuurders te bekrachtigen, is beter. En we moeten niet te lang discussiëren over de vraag of het een rem zal zijn op de huurverhoging of over de vraag welk percentage je moet aanhouden. De Commissie huurders/verhuurders kan het wel zo gesteld hebben maar ik ben het er niet mee eens. Naar mijn mening staat in de memorie van toelichting veel beter uitgelegd waarom we het moeten doen, namelijk het op gang brengen van de dialoog tussen huurder en verhuurder. Dat kan niet gebonden zijn aan een bepaald percentage omdat het percentage weer niet altijd verbonden is aan de kwaliteit van de woning.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik heb zojuist al duidelijk gezegd dat wij de verdeling tussen de individuele lijn en de collectieve lijn evenwichtig vinden. Verder is er nog het systeem van de puntprijzen en de bezwarenprocedure die daarvoor geldt. Op dat punt hebben wij geen behoefte om de zaken scherper te regelen dan nu in deze wetswijziging is voorzien.

De heer **Poppe** (SP): Ik regel eigenlijk niets scherper maar wel logischer.

De heer **Hofstra** (VVD): Wij denken dat de combinatie van een verlaging van 3,8% naar 2,8% gekoppeld aan de absolute grens van 14 per

maand, ertoe zal leiden dat het wel meevalt met een heel grote druk op de huuradviescommissie en in het verlengde daarvan wellicht op de kantonrechter.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik wil voor de duidelijkheid van mijn antwoord aan de heer Hofstra een vraag stellen. Hij heeft de grens van 500 genoemd voor het percentage X. Dat staat niet in het amendement. Is dat nu in afwijking van het amendement dat hij met mevrouw Van der Burg heeft ingediend of heb ik het niet begrepen?

De heer **Hofstra** (VVD): Het is in elk geval een aanvulling. Maar ik wil eraan toevoegen dat men bij het bureau wetgeving in het parlement het nogal ingewikkeld vond om het op te schrijven. Ik vind mijn werk hier leuk maar ik houd er niet van om dat allemaal te gaan uitzoeken. Eigenlijk wil ik de staatssecretaris het volgende voorleggen. Als wij naar 2,8% gaan, hebben wij volledig begrip voor het feit dat je, vooral bij de lagere huren, tot veel meer gevallen zou komen. Vandaar dat wij voorstellen om die lijn te nemen en ik hoop dat de staatssecretaris, bijvoorbeeld via een nota van wijziging, wil aangeven hoe het moet. Het is namelijk te ingewikkeld om het er via een simpel amendementje in te stoppen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het wordt nu wel interessant. Is dat ook de opvatting van mevrouw Van der Burg, de andere ondertekenaar van het amendement?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Die discussie komt zo aan de orde, naar aanleiding van het algemeen overleg van vorige week.

De **voorzitter**: Ik wil nu ingrijpen in de discussie, ook in de richting van de staatssecretaris. Wij hebben straks het twee-minutendebat. Wij hebben veel moeten doen om dit punt vanochtend op de agenda te krijgen. De Kamer en de staatssecretaris moeten wel meewerken om een afhandeling van 13.00 uur te bewerkstelligen.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! De kwestie van de termijnen. Misschien kan de staatssecretaris nog een keer in het algemeen aangeven hoe lang het allemaal wel

Hofstra

niet kan duren. Wij zouden er zeer ongelukkig mee zijn als een huurder en een verhuurder op een gegeven moment met een bezwarenprocedure te maken krijgen die twee, drie of vier jaar loopt. Wij hebben een amendement ingediend om de termijn van vier maanden, voorafgaand aan 1 juli ± deze is nieuw in de wijziging ± te verlagen tot drie maanden. Zelfs als je tot 1 juni rekent voor de definitieve aanzegging van de verhoging blijven nog twee maanden over. Wij achten die termijn voldoende ruim, ook als je die vergelijkt met de inleveringstermijn van onze aangiftebiljetten bij de belastingdienst.

Dan de uitwerking van de eisen die in het kader van de gedragscodes zijn geformuleerd, gelet op de typen verhuurders. Wij moeten ons realiseren dat wij aan de ene kant een corporatie kunnen hebben met 10.000 of 20.000 woningen en aan de andere kant een particulier met twee huizen. In de memorie van toelichting wordt gesteld dat daarmee rekening zal worden gehouden. Misschien kan de staatssecretaris er toch iets meer van zeggen, want de kwestie werkt heel verschillend uit. Denk bijvoorbeeld maar aan het investeringsbeleid dat de verhuurder zal moeten formuleren en de kwestie van de financiële continuïteit. Vooral het laatste lijkt mij een beetje moeilijk.

Er is ten slotte sprake van een aantal AMvB's. Zo is het mogelijk dat er een uitwerking komt van het begrip "representatieve huurdersorganisatie". Ook is het mogelijk om het bedrag van jaar tot jaar te wijzigen. Het viel ons ook op dat de mogelijkheid bestaat om de vereisten op zichzelf, dus de kern van deze wijziging, aan te scherpen. In de memorie van toelichting wordt gesteld dat van die mogelijkheid nu geen gebruik wordt gemaakt, maar dat die wellicht als stok achter de deur moet worden gehandhaafd. Gelet op het feit dat wij dit als een tijdelijke situatie zien, voor een aantal jaren, hebben wij ter zake een heel eenvoudig amendement ingediend ± daardoor vervalt de zinnetje ± als gevolg waarvan het niet meer mogelijk is om de procesvereisten via een AMvB te wijzigen. Dat betekent dat, als de staatssecretaris dat toch zou willen, dit via wetswijziging moet.

De VVD-fractie steunt deze wetswijziging, maar op een aantal

punten moet nog een wijziging worden aangebracht.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik heb de tekst van het amendement op stuk nr. 13 voor mij. Dat gaat over de wijziging van de termijn van vier maanden in drie maanden. Ik begrijp daaruit dat de heer Hofstra die termijn structureel wil veranderen en dat het amendement niet is ingegeven door het feit dat dit jaar sprake is van een laat tijdstip van indiening. Daar hebben wij beide kritiek op geuit.

De heer **Hofstra** (VVD): Ja, ik wil een structurele wijziging. Wij vinden dat een en ander veel te traag is afgehandeld. Als wij structureel van vier naar drie maanden gaan, dan komt dat toevallig nu goed uit, vooral voor de verhuurders, maar dat is niet het belangrijkste motief. Wij vinden namelijk dat je deze procedures niet onnodig lang moet maken. Daarbij heb ik de vergelijking met het belastingaangiftebiljet getrokken. Als het elk jaar moet gebeuren, dan moet dat toch kunnen in een termijn van drie in plaats van vier maanden!

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik kan mij voorstellen dat je voor dit jaar een oplossing kiest. Ik heb daar in feite ook bedekt een vraag over gesteld. Ik denk wel dat de heer Hofstra iets te optimistisch is over de huuraanzeggingen en de termijn die daarvoor nodig is. Wellicht dat via een stageperiode nog een plek kan worden gevonden.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat was ik niet van plan.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Zei de heer Hofstra dat hij het wetsvoorstel steunt, maar dat er wel een aantal wijzigingen moet komen? Als die er niet in komen, dan steunt de heer Hofstra het wetsvoorstel dus niet?

De heer **Hofstra** (VVD): De belangrijkste wijziging betreft die 2,8%, gekoppeld aan het absolute bedrag. Daarover ben ik voldoende duidelijk geweest.

De heer **Poppe** (SP): Als dat dus niet gebeurt, dan steunt de heer Hofstra het wetsvoorstel niet.

De heer **Hofstra** (VVD): Die vraag is

theoretisch, omdat ik mij niet kan voorstellen, gehoord de beraadslaging, dat het percentage van 3,8 wordt aanvaard.

De heer **Poppe** (SP): Dat vroeg ik niet. De heer Hofstra zei heel duidelijk dat hij het wetsvoorstel steunt, mits dat en dat gebeurt.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik zeg het nog een keer. Wij vinden dat op een essentieel punt een wijziging moet worden aangebracht.

De heer **Poppe** (SP): Mijn amendement is natuurlijk ook essentieel.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mijnheer de voorzitter! In het kader van de herordering binnen de volkshuisvesting neemt de rol van de rijksoverheid bij het bepalen van de marges van het huurbeleid af. Daar staat tegenover dat de verhuurder meer eigen verantwoordelijkheid en beleidsruimte krijgt bij het vaststellen van de huurprijzen, een en ander uiteraard binnen de geldende wettelijke kaders. De huursom-benadering geeft de verhuurders veel ruimte en mogelijkheden om een gedifferentieerd huurbeleid te voeren. Daarnaast is van belang dat de huurprijsregelgeving ingrijpend is geliberaliseerd en dat de verzelfstandiging van de woningbouwcorporaties met het uitvoeren van de balansverkortingsoperatie formeel is voltooid. De verantwoordelijkheden zijn hiermee komen te liggen op het niveau waar ze ook het meest tot hun recht komen. Maar door die gehele ontwikkeling is de positie van de verhuurder belangrijk versterkt, terwijl die van de huurder niet of nauwelijks is veranderd. Daarom is het begrijpelijk dat de regering op aandringen van de Kamer en in navolging van adviezen van buiten, door middel van een wijziging van de Huurprijzenwet de positie van de huurder wil versterken. Het is dan ook logisch dat deze versterking zich met name richt op het voor huurders belangrijkste thema, namelijk de jaarlijkse huurverhogingen.

De SGP-fractie beschouwt dit wetsvoorstel als een samenhangend aantal procedurele bepalingen, populair gezegd, een aantal spelregels die de verhuurder in acht moet nemen bij de jaarlijkse aanzegging van de huurverhoging. Ik

Van den Berg

benadruk nog eens, dat in onze visie de vaststelling van de huurprijs een verantwoordelijkheid van de verhuurder is. Daaruit volgt dat de procesvereisten in onze ogen ook niet als doel hebben om een soort van onderhandelings situatie te creëren, maar veel meer om de verhuurder te prikkelen om een goed onderbouwd en gemotiveerd huurbeleid te voeren. Op die manier ontstaat ook maximaal de mogelijkheid om een gematigd huurbeleid te voeren. Tevens is er dan ruimte om een bedrijfsmatig verantwoord huurbeleid te voeren. Vanuit deze overwegingen vindt mijn fractie het voorstel op zichzelf aanvaardbaar.

Niettemin hebben wij nog wel een aantal vragen aan de regering. Ik begin met de vraag of, gezien het tijdstip van parlementaire behandeling, dit voorstel in de komende huurronde nog wel verantwoord kan worden gebruikt. De behandeling heeft vrij lang geduurd. Het is natuurlijk nu wat dat betreft zeer laat, het is bij wijze van spreken bijna vijf voor twaalf. Die signalen bereiken ons ook uit de sfeer van de corporaties. Verhuurders zijn misschien nog niet in alle opzichten ingesteld op de komende situatie. De andere zijde is dat er hier en daar al stappen zijn gezet in de richting van de huurverhoging. Dan kan het voorkomen ± dat signaal heeft ons ook bereikt ± dat men, omdat men het net iets anders heeft gedaan dan in het wetsvoorstel omschreven, opnieuw zal moeten beginnen, wil men aan de formele regels voldoen. Hoe ziet de staatssecretaris de risico's op dit punt? Corporaties die in dezen gekozen hebben voor een vlotte aanpak, lopen het risico in negatieve zin afgerekend te worden op het niet volledig kunnen nakomen van alle vereisten. Is dat aanvaardbaar volgens de staatssecretaris? Het is overigens pikant dat wij van de Amstelveense huurders een brief ontvingen, waarin gevraagd wordt om het wetsvoorstel nog niet voor de komende huurronde in te voeren aangezien dit wel eens averechts uit zou kunnen werken voor hen. Dat is ook een interessant signaal. Het is dan ook erg belangrijk, goed over deze materie na te denken. Overhaaste invoering kan ook wel eens als een boemerang werken.

Voorzitter! Het beantwoorden aan de intenties van dit wetsvoorstel door de verhuurders is niet altijd even gemakkelijk. In de schriftelijke

voorbereiding heeft onze fractie op dat punt gewezen en heeft zij met name de vraag gesteld of het altijd mogelijk is dat huurders inzicht krijgen in een lange-termijn investeringsbeleid en de marktpositie van hun woning. Op die vraag is van regeringszijde nogal oppervlakkig gereageerd. Het ging ons niet zozeer om het verstrekken van de gegevens op zichzelf alswel om de vraag of het mogelijk is om juist in zulke complexe aangelegenheden in het kader van de jaarlijkse huurverhoging, inzicht te geven. Is dat praktisch wel goed mogelijk?

Een andere vraag die wij in de schriftelijke voorbereiding hebben opgeworpen en waarop wij nog geen antwoord hebben gekregen, is de vraag of het juist is dat het steeds vaker voorkomt dat woningbouwverenigingen worden omgezet in stichtingen. Ik vraag dat omdat collectieve belangenbehartiging in het kader van een vereniging ook juridisch gezien simpeler is, dan in het kader van een stichting. Is deze ontwikkeling gaande en wat zit daarachter?

Daarmee kom ik op een ook voor ons belangrijk punt in dit wetsvoorstel. Ik doel dan op de regels ten aanzien van het betrekken van de huurdersorganisatie bij dit gehele proces. Daarbij is voor mijn fractie de vraag of deze wet hiervoor het formeel juiste kader is. Ik wil deze vraag graag aan de staatssecretaris voorleggen. In de Huurprijzenwet gaat het om de relatie van de verhuurder tot de huurder. Alleen zij kunnen samen praten over de vaststelling van de huurprijs. Het gaat toch altijd nog om een privaatrechtelijk contract. We blijven het er toch over eens dat dat een basisuitgangspunt bij deze discussie is? Welke rol kunnen, als men het formeel bekijkt, huurdersorganisaties spelen in discussies over concrete vaststelling van huurprijzen? En waar kan dat precies toe leiden?

Een andere zaak is natuurlijk of men de huurdersorganisaties betreft bij de discussie over het huurbeleid. We praten hier echter over een wet met betrekking tot de vaststelling van de huurprijzen. Ik meen dat het NCIV in een eerder commentaar al heeft gezegd dat voor een regeling met betrekking tot de inschakeling van de huurdersorganisaties het BBSH het aangegeven kader is. Als men de regeling zou willen verbreden tot de commerciële

verhuurders, moet men dat eigenlijk in een ander wettelijk kader dan dit gieten. Wanneer je de structuur van dit wetsvoorstel nog eens op je laat inwerken, moet ik zeggen dat ik veel gevoel heb voor die benadering. Ik wil de staatssecretaris daarom nog eens dit punt voorleggen. Over de intenties op zich verschillen wij niet van mening, maar is het formeel-juridisch gezien helemaal juist, gezien ook de strekking van deze wet, om dat hier te regelen?

Voorzitter! Ik heb in dit verband ook nog op een ander punt mijn twijfels, namelijk de kwestie van de representatieve organisaties. Hier is in de schriftelijke voorbereiding ook door de GPV-fractie op gewezen. Mijn fractie blijft zich afvragen of dit geen vervelende discussies tot gevolg kan hebben, omdat niet helemaal helder is welke organisaties als representatief moeten worden aangemerkt. De wetgever schrijft nu voor dat het overleg met representatieve organisaties moet plaatsvinden. Ik zou het dan heel goed gevonden hebben als reeds voordat het traject wordt ingegaan, duidelijk was geweest wat men verstaat onder "representatieve organisaties". Ik bedoel hiermee te zeggen dat ik artikel 19a, lid 5, nogal vrijblijvend geformuleerd vind. Ik had liever niet in de wet zien staan dat er regels "kunnen worden" gesteld over de representativiteit van de organisaties, maar dat er regels "worden" gesteld. Ik vraag de staatssecretaris hier nog eens op in te gaan. Ik vraag me af of je kunt zeggen dat dit een zaak is van de sector zelf. Wij schrijven dat voor. We moeten dan niet de sector opzadelen met vervelende discussies over wat wel of niet representatief is. Ik vind dit een belangrijk punt. Ik hoor hier graag een reactie op.

Ik vind eigenlijk ook dat zo'n regeling er zou moeten zijn voor het traject ingegaan kan worden. De Raad van State wijst hier ook op in zijn advies. In de eerdere stukken was daar ook van uitgegaan. Ik vind dit in het verlengde van wat ik net gezegd heb ook een belangrijk punt.

Kortom, ik vind het allemaal wat vrijblijvend. Ik vrees dat dit in de praktijk nare discussies en problemen gaat oproepen. Ik hoor daar graag een zeer duidelijke reactie van de staatssecretaris op. Overwogen zou toch kunnen worden ± ik houd dat althans in beraad ± om artikel 19a, lid 5, in die zin wat aan te scherpen. Ik heb mijn twijfels over de

Van den Berg

vrijblijvendheid van deze AMvB. Ik vraag me af of we niet gewoon moeten zeggen dat er een AMvB moet komen. Ik hoor hier graag een reactie op voordat we op dat punt misschien nadere stappen zouden kunnen ondernemen.

Wat eventuele andere AMvB's betreft, ligt er een amendement van de heer Hofstra. Ik wacht daarop graag de reactie van de staatssecretaris af.

Ik wijs er voorts op, in het verlengde van de schriftelijke discussie, dat mijn fractie een nadere toelichting nodig vond en vindt waarom dit geheel zonder meer ook op commerciële verhuurders wordt toegepast. Er is een principieel onderscheid tussen sociale verhuurders en commerciële verhuurders. Ik vind dit een belangrijk thema bij dit wetsvoorstel.

Voorzitter! Vele woordvoerders hebben al gesproken over de kwestie van het percentage, waar beneden naleving van de procesvereisten niet noodzakelijk is. Ik zal hier geen nadere vragen aan toevoegen. Ik zie met zeer veel belangstelling de reactie van de staatssecretaris tegemoet op de beide amendementen die nu voorliggen.

Ik moet eerlijk zeggen dat ik 3,8% nogal willekeurig vind. Er liggen nu twee reële amendementen voor die een iets ander en misschien iets objectiever te onderbouwen ijkpunt kiezen. Ik neem daar op dit moment geen stelling in.

Voorzitter! Bij reacties die ons bereiken van organisaties van de woningcorporaties bestaat er op een enkel punt van het toepassingsbereik van het wetsvoorstel nog onduidelijkheid. Ik noem met name de verhuur van onzelfstandige woonruimte. In hoeverre is daar nu ook die specificatie verplicht? Dit schijnt in de praktijk nog steeds niet helder te zijn. Ook het punt van onderverhuur wordt in dat verband genoemd. Het gaat dan met name om complexen van zorginstellingen waar sprake is van onderverhuur. Hoe gelden daar nu precies de vereisten? Deze onduidelijkheden moeten op korte termijn worden weggenomen, wil een reële invoering van het wetsvoorstel voor de komende huurronde ± waar ik mijn twijfels bij heb ± nog mogelijk zijn.

Voorzitter! Er zijn dus nog wat vraagtekens en twijfels, maar de intenties van dit wetsvoorstel

worden door mijn fractie positief bejegend.

□

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Het zal niet verbazen dat de PvdA-fractie een wettelijke regeling waarin de positie van de huurders wordt versterkt, toejuicht. De stelselwijziging die zich de afgelopen jaren binnen de volkshuisvesting heeft voltrokken, heeft de positie van de verhuurder versterkt. Deze is nog sterker geworden door de invoering van de huursombenadering, waardoor de verhuurder de ruimte heeft om binnen vastgestelde grenzen zelf jaarlijks de hoogte van de huurverhoging vast te stellen. Van het oorspronkelijke idee achter de stelselwijziging van de volkshuisvesting, een gelijkwaardige positie van huurders en verhuurders, is op dit moment nog geen sprake.

De PvdA-fractie pleit al jaren voor een versterking van de positie van de huurders. Wij hebben in diverse debatten en via moties ± de motie-Koetjé/De Jong en de motie-Esselink/Duivesteijn ± het kabinet daar om gevraagd. Begin vorig jaar heeft mijn fractiegenoot Adri Duivesteijn een initiatiefwetsvoorstel inzake overleg huurders en verhuurders ingediend, met de bedoeling om de positie van de huurders te versterken. Dat doel is vijf jaar geleden door de Kamer geaccordeerd maar het is nog steeds niet bereikt.

Het heeft lang geduurd, maar het kabinet heeft nu een wetsvoorstel ingediend, waarmee wordt beoogd op het gebied van het huurprijsbeleid de positie van de huurder te versterken. Verhuurders, zowel in de sociale als in de particuliere sector, moeten huurprijsverhogingen motiveren, hun huurders daarover informeren en overleg met hen voeren. Vindt de PvdA-fractie dat voldoende? Nee, en dat zal niemand verbazen. Het is in feite een zwak aftreksel van het PvdA-initiatiefwetsvoorstel. De PvdA-fractie wil de huurders werkelijk een stevige positie geven via een representatieve huurdersorganisatie en invloed via gestructureerd overleg. Bovendien willen wij niet alleen informatie en overleg over het huurbeleid, maar ook adviesrecht, op meer gebieden dan alleen het huurprijzenbeleid, bijvoorbeeld ten aanzien van het beheer, het onderhoud van het

woningbezit e.d. De PvdA-fractie vindt het aan de orde zijnde wetsvoorstel dan ook een eerste stap, waarna snel verdere stappen gezet moeten worden.

Voorzitter! Ik ga eerst in op de gevolgde procedure. Een gewetensvraag, aan elkaar, maar ook aan de staatssecretaris is of het in alle redelijkheid nog mogelijk is dat verhuurders voor 1 maart a.s. ten aanzien van de procesvereisten zullen handelen conform deze wet, inclusief de mogelijke wijzigingen die in dit debat worden aangebracht. Ik heb grote twijfels of dat zal lukken, hoewel ik het graag anders had gezien. Het aanwijzen van schuldligen heeft geen zin, zeker niet in deze fase. Het is zowel van de kant van het kabinet als van de Kamer niet optimaal verlopen en ik betreur dat zeer.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! De PvdA-fractie ziet dit als een eerste stap en wil verder gaan. Ik kan mij daar wel iets bij voorstellen. Is het dan niet nuttig om de eerste stap zo goed mogelijk in de goede richting te zetten? De richting is goed, maar het is een klein stapje. Mevrouw Van der Burg heeft gezegd dat het adviesrecht van de huurders niet direct gerelateerd moet zijn aan de huurverhoging, maar ook in het algemeen moet gelden. Is zij met mij van mening dat de verhuurders op basis van de gedragscode altijd aan de huurders moeten uitleggen waarop de huurprijs is gebaseerd? Dat geldt dus ook voor de huidige huurprijs, want die kan ook wel eens moeilijk te motiveren zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik vind dat het eigenlijk niet meer dan fatsoenlijk is dat sociale en particuliere verhuurders toelichten waarom een bepaalde huurverhoging wordt gevraagd. In dit wetsvoorstel worden daar nog wat extra procedurele regels voor gegeven. Ik ben van mening dat het op dit moment, ook vanwege de snelheid, voldoende is. Op heel korte termijn zullen wij een veel uitgebreider wetsvoorstel behandelen, namelijk het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn. Daarbij moeten wij al deze aspecten aan de orde stellen. Dan kan een goed wetsvoorstel worden gerealiseerd, waarin de positie van de huurders werkelijk goed is geregeld. Ik zie dit dus echt als een eerste stap. Daar zitten wat

Van der Burg

haken en ogen aan en het is niet de ideale situatie, maar binnenkort komt er een andere situatie. Ik hoop dat ik de heer Poppe dan ook geheel meekrijg in het debat over het initiatiefwetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): Toch ben ik verbaasd over het standpunt van de PvdA. Er is nu een goede gelegenheid om de positie van de huurder in zijn verhouding met de verhuurder per 1 maart van dit jaar te versterken. Wij hoeven niet te wachten, want het kan nu. Het zal geen oplossingen bieden voor de vele problemen die er zijn, maar wat de PvdA wil, kan nu al worden vastgelegd. Ik heb dat in mijn amendementen min of meer zo verwoord. Dat is toch ook veel beter en helderder voor iedereen. Als er een stap wordt gezet, moet dat wel een goede zijn. Het moet duidelijk zijn in welke richting men wil gaan.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is niet helder voor iedereen, omdat het initiatiefwetsvoorstel op al deze punten verder gaat. Het zou dan ook heel onduidelijk zijn als wij op dit moment bijvoorbeeld de weg van de heer Poppe zouden kiezen en er niet over zouden discussiëren in de totaliteit van het initiatiefwetsvoorstel, dat veel breder overleg en adviesrecht beoogt. Ik kom overigens nog met mijn opmerkingen over het wetsvoorstel, dus ik verzoek de heer Poppe om die nog even af te wachten. In zijn algemeenheid zeg ik nu vast dat het onderhavige wetsvoorstel slechts beperkte mogelijkheden biedt om er zodanige wijzigingen in aan te brengen dat het op een aantal punten voldoende zou zijn. Dat is niet mogelijk, dus moet het in het volgende debat aan de orde komen.

De heer **Poppe** (SP): In de memorie van toelichting van dit wetsvoorstel staat dat het gaat om de prijs/kwaliteit-verhouding. Dat geldt nu. Het gaat dus niet om het percentage van de huurverhoging, of om de huurverhoging als het ultieme moment om iets te doen, maar om de prijs/kwaliteit-verhouding. Wat de PvdA wil met het initiatiefwetsvoorstel staat mijn voorstel om het onderhavige wetsvoorstel iets aan te scherpen toch absoluut niet in de weg? Het geeft zelfs een steviger basis voor het vervolgdebat. Hoe kan

mevrouw Van der Burg dat nu ontkennen?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het kan een versteviging van het debat zijn. Ik begrijp althans dat de heer Poppe het heeft over zijn tweede amendement inzake het jaarlijkse overleg. Dat is echter al bij het BBSH geregeld. Ik zal nog nader bekijken of dat in dit wetsvoorstel zou moeten worden opgenomen, maar vooralsnog ben ik van mening dat het overleg altijd gevoerd kan worden. De totale discussie waarvan dit naar mijn mening een onderdeel is, wil ik in ieder geval houden tijdens de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): Ik maak bezwaar tegen deze uitleg. In het BBSH is niet geregeld wat ik wil regelen met mijn amendement, namelijk de verplichting om eens per jaar de huurders bijeen te roepen. Wij vinden dat dit het juiste moment is om dat in ieder geval te regelen. Het zal ook een dempende werking hebben op de huurverhoging, want men moet altijd het ontstaan van de huurprijs en het reilen en zeilen in de organisatie toelichten. Dat kan nu worden geregeld en ik begrijp echt niet waarom de PvdA zegt dat dit het goede moment is om de eerste stap te zetten in de richting van hetgeen zij verder nog wil doen. Die stap moeten wij goed en duidelijk zetten. Ik snap echt niet waarom mevrouw Van der Burg wacht tot het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA in behandeling komt. Is dat alleen maar omdat alles daarin zou moeten worden geregeld, zodat het "het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA" wordt? Ik krijg de indruk dat de PvdA dit nu laat liggen om straks nog wat over te houden, maar dat is toch echt niet goed.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het kan een versteviging van het debat betekenen. Ik begrijp dat de heer Poppe zijn tweede amendement bedoelt betreffende de overlegsituatie eens per jaar. Dat is nu in feite al in het BBSH geregeld. Ik zal nagaan of dat ook in dit geval moet. Vooralsnog ben ik van mening dat dit overleg altijd gevoerd kan worden. Wij moeten bekijken of wij dat ook in dit wetsvoorstel willen vastleggen. Ik zal mij daarover beraden. De totale discussie, waarvan dit voorstel een onderdeel

is, wil ik voeren bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel.

De heer **Poppe** (SP): Ik maak bezwaar tegen deze uitleg. In het Besluit beheer sociale huurwoningen is niet geregeld wat wij willen regelen met ons amendement, namelijk de verplichting om eens per jaar de huurders bijeen te roepen. Wij vinden dit het goede moment die verplichting nu te regelen. Dat zal een dempende werking hebben op de huurverhoging. Men moet dan altijd uitleggen waaruit de huurprijs is ontstaan, ook de bestaande. Ik denk verder aan onderhoud en aan wat er verder nog leeft, reilt en zeilt tussen huurders en verhuurders in zo'n organisatie. Ik begrijp echt niet, ik herhaal dat, dat de fractie van de Partij van de Arbeid zegt dat dit het goede moment is om de eerste stap te zetten om te doen wat wij verder nog willen. Deze stap moet dan goed en duidelijk gezet worden. Ik snap echt niet waarom gewacht moet worden tot het initiatiefwetsvoorstel van de Partij van de Arbeid in behandeling komt. Is dat alleen maar omdat daarin alles geregeld moet worden? Ik krijg de indruk dat mevrouw Van der Burg dit punt laat liggen om straks nog wat over te houden. Dat is echt niet goed!

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het gaat mij er niet om wat over te houden. De twee wetsvoorstellen betreffen voor een deel dezelfde problematiek. Je zult dus moeten bekijken hoe zij op een gegeven moment in elkaar geschoven kunnen worden. Gelijktijdige behandeling was niet mogelijk. Als dat jaarlijkse overleg puur en alleen over het huurprijzenbeleid gaat, dan vind ik dat te mager. Dat overleg moet ruimer zijn. Ik zal mij er nader over beraden of dit voorstel al in deze wet moet worden opgenomen. Ik vind het onlogisch dat nu op deze plek even te regelen. Ik wil het breed regelen. Voor de fractie van de Partij van de Arbeid is het allerbelangrijkste dat dit punt goed wordt geregeld. Ik zie het dus als een eerste stap. Ik herhaal dat wij dit punt goed willen regelen in een wetsvoorstel waarin verscheidene zaken worden geregeld, dus niet alleen zaken die de huurprijs betreffen. Ik denk daarbij aan beheer en onderhoud e.d.

De heer **Poppe** (SP): Ik maak

Van der Burg

bezwaar tegen het feit dat mevrouw Van der Burg de doelstelling van ons amendement terug brengt tot overleg over de huurverhoging. In het amendement hebben wij het over een algemeen overleg met de huurders. Dat algemeen overleg kan gaan over alles. In mijn eerste termijn heb ik uitgelegd dat dit overleg te maken heeft met alles wat er reilt en zeilt, dus niet alleen de huurverhoging. Het kan ook gaan over het onderhoud, de toekomstplannen. Wij hebben zelfs gesteld dat de boekhouding ter sprake kan komen. Zelfs een vraag als hoeveel geld er nog op de plank ligt, moet bekend zijn bij de huurders in relatie tot de huurverhoging of zelfs in relatie tot de bestaande huurprijs. Al die zaken zitten in ons amendement. Dat is een goede aanzet voor het verdere debat en voor de uitwerking in het initiatiefwetsvoorstel van de Partij van de Arbeid. Echt, ik krijg alleen maar de indruk dat die fractie wat over wil houden en die zaak nu niet wil regelen. Ik zeg juist: nu hebben wij die kans, grijp haar.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik wil nog een keer iets zeggen over die kans. Het gaat nu over een huurdersorganisatie die deze bijeenkomst zou moeten regelen. Begrijp ik dat goed?

De heer **Poppe** (SP): Nee, u hebt ons amendement niet gelezen. De verhuurder wordt verplicht eenmaal per jaar \pm het moment van de huurverhoging is dan het goede moment \pm alle huurders bijeen te roepen. Ik heb het rijtje opgenoemd. Hij moet dan alles doen wat ook nu in het wetsvoorstel staat, zoals de brief, een reactie van de huurders. Wij koppelen daaraan de plicht van een gedragscode en van een algemeen overleg met de huurders. Voor grote corporaties kan dit betekenen dat zij dat overleg in drie keer doen. Kleine corporaties kunnen een keer per jaar de hele club bij elkaar roepen. Daaruit kunnen veel mooie dingen opbloeien.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Absoluut. Daaruit kunnen hele mooie dingen opbloeien. Dat mooie wil ik bewaren tot het moment dat wij het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteyn in deze Kamer behandelen.

De fractie van de Partij van de Arbeid onderschrijft de keuze voor een formele wet. Ook al behoort het

tot normaal fatsoenlijk gedrag van de verhuurder om de huurders behoorlijk te informeren over het waarom van de huurverhoging, het gebeurt niet altijd in de praktijk. Een wettelijke regeling maakt duidelijk waaraan iedere verhuurder zich moet houden. Het gestructureerde overleg is zeer noodzakelijk voor huurders en verhuurders. Dat geldt ook voor de verhuurders in de particuliere, commerciële sector. Om die reden hechten wij eveneens zeer aan een formele wettelijke regeling boven een besluit zoals het BBSH of een circulaire of een gedragscode.

Hoewel ROZ en de Woonbond het recent eens zijn geworden over een gedragscode, hetgeen wij overigens zeer positief waarderen, is dat naar onze mening onvoldoende. Het feit dat een gedragscode is overeengekomen, geeft ons wel het vertrouwen dat de invulling van deze wettelijke regeling in de praktijk op een serieuze manier zal plaatsvinden.

Voorzitter! Ik wil nu iets zeggen over de inhoud. De fractie van de Partij van de Arbeid ondersteunt op hoofdlijnen dit wetsvoorstel. Behalve versterking van de positie van de huurders verwachten wij hiervan een prijsdrukkende werking op de huurverhoging. Toch blijft de fractie van de Partij van de Arbeid op een aantal punten moeite houden met dit wetsvoorstel.

Ten eerste de verplichte motiveringsgrens bij 3,8%. Dat is vandaag al eerder aan de orde geweest. Het wetsvoorstel bepaalt dat huurders van wie de voorgenomen huurverhoging hoger uitvalt dan 3,8% voor 1996 de aanzegging van die huurverhoging gemotiveerd moeten krijgen. Er moet overleg gevoerd worden met de huurder. Bovendien moet men het huurverhogingsvoorstel, met onderbouwing, kunnen laten toetsen door de huurcommissie. Andere huurders, met een huurverhoging lager dan 3,8%, moeten dit ontberen. De cesuur is natuurlijk altijd moeilijk. Het is ook moeilijk om precies uit te leggen. De fractie van de Partij van de Arbeid is van mening dat het logisch en fatsoenlijk is dat in feite aan iedere huurder bij een aanzegging tot huurverhoging uitleg wordt gegeven waarom. Het is een kwestie van fatsoen dat verhuurders overleg voeren met huurders. In dit wetsvoorstel gaat het erom wanneer een motivering nu werkelijk verplicht moet worden gesteld. De fractie van

de Partij van de Arbeid vindt dat deze wettelijke plicht niet per se noodzakelijk is bij een absoluut minimale huurverhoging. Ik denk daarbij wel aan een verhoging van de huur gekoppeld aan de inflatie plus 0,5%. Die huurverhoging is als het ware nodig om ~~te~~ überhaupt met de stijging van de prijzen mee te gaan.

Op dit moment is bij dit uitgangspunt een minimum gesteld van 3,5%. Afgelopen donderdag is echter gesproken over een verlaging van dit percentage, juist vanwege de erg lage inflatie in het afgelopen jaar. In de nabije toekomst zal de inflatie waarschijnlijk ook laag zijn. Om iets in die richting mee te gaan, komen wij voor dit jaar uit op 2,8% als verplichte motiveringsgrens. Een percentage onder de voorgestelde 3,8% heeft bovendien het voordeel dat het een prijsdrukkend effect zou kunnen hebben. Particuliere huurders zullen wellicht sneller op de minimum huursomverhoging gaan zitten dan anders. Jaarlijks kan deze grens door de minister bij AMvB worden aangepast. Wij willen nadrukkelijk stellen dat bij het jaarlijkse huurdebat in de Kamer ook dit element aan de orde moet komen. Daarover kan dan worden besloten. Naar mijn mening is dat ook afgesproken, maar ik wil het hier nog eens bevestigen. De zogenaamde voorhangprocedure biedt overigens de Kamer altijd een laatste mogelijkheid om daar nog het een en ander over te zeggen. Het is natuurlijk veel logischer om dat hier in de Kamer met elkaar vast te stellen.

Ten tweede de representativiteit van de huurdersorganisaties. Het is geïntroduceerd in de wet in artikel 19a, lid 2. Die huurdersorganisaties krijgen bepaalde rechten en plichten. Zij krijgen recht op informatie en een plicht tot overleg, terwijl niet vaststaat wat nu precies onder het begrip representatief moet worden verstaan. Andere woordvoerders hebben er ook al op geduid. Bij een AMvB kunnen er regels worden gesteld. Voorlopig is daar, naar onze mening ten onrechte, van afgezien. Het is heel vreemd. In de praktijk moet het zowel voor verhuurders al huurders echt helder zijn of bepaalde huurdersorganisaties geïnformeerd moeten worden over de huurverhogingen of niet. Dat moet helder zijn. Dat moeten wij, als wetgever, regelen en dat kunnen wij niet aan

Van der Burg

de praktijk overlaten. Dat zou onjuist zijn. Ook diverse betrokkenen buiten de Kamer hebben aangedrongen op duidelijkheid. Dat kan naar onze mening op twee manieren gebeuren, of het hele begrip representatief gaat eruit of je moet in een AMvB aangeven wat representatief is. Wij kiezen voor het laatste. De tekst die de koepels, het NCIV, de NWR en de Woonbond enige jaren geleden zijn overeengekomen in het advies van de Commissie huurders/verhuurders, in september 1993, zou in het amendement prima kunnen worden opgenomen. Het timmert het begrip niet helemaal dicht, maar het geeft wel heel duidelijk aan wat onder het begrip representatief moet worden verstaan. Wij vragen de staatssecretaris toch om zo snel mogelijk met een AMvB op dit punt te komen. Zo nodig zal ik samen met D66 de Tweede Kamer op dit punt een motie voorleggen.

De heer **Van den Berg** (SGP): U zegt dat de tekst die de organisaties overeen zijn gekomen, in het amendement zou kunnen worden opgenomen. Ik weet niet welk amendement u bedoelt. Bedoelt u misschien: in de algemene maatregel van bestuur?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): In de AMvB, inderdaad. Excuses.

De heer **Van den Berg** (SGP): Dan is het helder. Bent u dan met mij van mening dat in ieder geval in de tekst van de wet de vrijblijvende formulering dat bij AMvB maatregelen "kunnen" worden gesteld, eruit zou moeten? Ik heb zo te zien aan de orde gesteld dat het volgens mij gewoon moet zijn: bij AMvB worden regels gesteld.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik ben het met u eens.

De heer **Van den Berg** (SGP): Dank u.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het derde onderdeel van het wetsvoorstel waar de PvdA-fractie nog moeite mee heeft, is de toetsing door de huurcommissies. De wijze van toetsing door de huurcommissies van de motivering van de individuele huurverhoging behoeft meer duidelijkheid.

Wij zijn het eens met de staatssecretaris dat van een volledige

inhoudelijke toetsing geen sprake kan zijn. Het zou een heel intrinsieke financiële toetsing zijn, een financiële of eigenlijk een soort bedrijfsmatige beoordeling van de woningbouwcorporaties, en daartoe zijn de huurcommissies niet uitgerust. Dat zal dus niet mogelijk zijn, maar naar onze mening kan de huidige regeling ook niet blijven, namelijk dat de toetsing puur procedureel is.

Overigens, er zijn andere manieren waarop de algemene toets kan worden uitgevoerd. Het behoort tot de taken van een gemeente om op dat punt werkelijk toe te zien op de woningbouwcorporaties. Bovendien kan een gemeente naar de minister toe, en hij of zij kan ingrijpen als dat nodig mocht zijn. Er is dus een andere weg om een en ander te regelen. Wellicht kan het nog beter; wij hebben er wel eens eerder over gesproken.

Uitsluitend een procedurele toetsing door de huurcommissies is dus absoluut te weinig. Naar onze mening moet de extra huurverhoging in ieder geval kunnen worden getoetst aan een redelijke prijs/kwaliteit-verhouding; daar hebben de Woonbond en de RAVO al het een en ander over geschreven. Dat betekent in feite een marginaal inhoudelijke toetsing. Ik overweeg om samen met andere fracties hierover in tweede termijn een motie in te dienen.

Het is mij gebleken dat er bij huurders heel hooggespannen verwachtingen over die toetsing leven. Wat doet de staatssecretaris hieraan? Wordt bij de voorlichtingscampagne die over deze wet is gepland, nadrukkelijk aandacht besteed aan de noodzaak om duidelijk te maken wat huurders wel en niet kunnen verwachten? Anders zal het voortdurend heel frustrerend zijn voor mensen die naar de huurcommissie gaan en met nauwelijks een uitspraak weer thuiskomen. Wij pleiten dus voor een marginale toetsing en voor helderheid in de voorlichtingscampagne.

De capaciteit en de werklast van de huurcommissie en eventueel ook die van de rechterlijke macht baren ons zorgen. De toename van de werklast blijkt niet in te schatten te zijn. Dat lijkt mij ook heel moeilijk; daar ben ik het best mee eens. Toch moet de huurcommissie binnen een beperkte tijd uitspraak doen. Daar staan gewoon wettelijke termijnen voor. Er kunnen dus problemen

ontstaan. Kan de staatssecretaris al zeggen hoe hij deze problemen in de gaten houdt en, zo nodig, te lijf gaat? Een slecht-weersscenario moet naar onze mening als het ware op de plank liggen. Het zou slecht zijn als er dit jaar al problemen ontstaan.

Voorzitter! Tot slot! Ook al leidt het voorliggende wetsvoorstel niet tot een werkelijk inhoudelijke toetsing van de juistheid van alle voorstellen rond het huurbeleid en huurprijsverhoging, toch kan dit wetsvoorstel naar mijn mening wel degelijk winst opleveren. Het verplicht de verhuurder om een onderbouwing van het huurbeleid publiek te maken, bijvoorbeeld inzake onderhoudsplannen en de marktpositie van de betreffende woning; en dat kan preventief werken. De verhuurders moeten met goede argumenten voor huurverhogingen komen. Wellicht kan zelfs door huurders en/of huurdersorganisaties contra-expertise worden verricht om in het overleg een goede gesprekspartner te kunnen zijn. Op deze wijze is er binnen een corporatie voor de huurders veel meer bespreekbaar, hetgeen wij als een winstpunt beschouwen. Bovendien is het niet uitgesloten dat deze procesvereisten prijsdrukkend kunnen werken en ook dat winst. Niettemin verlangt de PvdA een volwaardig en goed gestructureerd overleg tussen huurders en verhuurders, met adviesrecht, ten aanzien van meer onderwerpen dan uitsluitend de huurprijzen. Binnenkort zullen wij het initiatiefwetsvoorstel inzake overleg huurders/verhuurders behandelen. Het onderhavige wetsvoorstel ziet mijn fractie als een eerste kleine stap; de grote stap zal binnenkort, hopelijk snel, worden gezet.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik zal proberen mijn antwoord zo kort mogelijk te houden en daarom zal ik afzien van een schets van het wetsvoorstel. Het is door diverse woordvoerders uitstekend weergegeven.

De **voorzitter**: Wij hebben het allemaal gelezen.

Staatssecretaris **Tommel**: Vandaar ook mijn opmerking, voorzitter. Ik

Tommel

begin dan ook maar meteen met een reactie op de vragen.

Verskillende woordvoerders hebben gezegd dat dit niet het laatste voorstel is om de positie van de huurder te versterken. Ik heb in mijn beleidsbrieven van november jongstleden al nieuwe voorstellen aangekondigd en er zal dus nog alle gelegenheid zijn om er verder over te praten. Het wetsvoorstel dat wij nu bespreken, het idee om op deze wijze procesvereisten vast te leggen, is voortgekomen uit de Commissie huurders/verhuurders. Dat is ook de achtergrond van mijn stelling dat er in hoge mate sprake is van zelfregulering; het initiatief is uit de sector zelf gekomen en het wordt ook breed ondersteund. De corporaties hebben zelfs al aangegeven dat zij bereid zijn om volgens de lijnen van dit wetsvoorstel te handelen, ook als de regeling niet nu al tot stand zou kunnen komen. En er zijn ook al afspraken tussen commerciële verhuurders (ROZ) en de Woonbond gemaakt over de manier waarop zij met huurders zullen omgaan. Deze ontwikkeling vind ik buitengewoon gelukkig en ik ben het dan ook volstrekt met mevrouw Van der Burg eens dat deze ontwikkeling eigenlijk versterkt zou moeten worden. Het verdient inderdaad waardering dat men het ook zonder dat het in een wet staat, van mening is dat het heel normaal en fatsoenlijk is om afspraken te maken over de manier waarop verhuurders en huurders met elkaar omgaan, over de vraag hoe men elkaar op een goede wijze kan informeren.

Ik sluit mij aan bij het milde excuus van de heer Jeekel in verband met het tijdstip van afhandeling van dit wetsvoorstel. Ik ben blij dat het nu mogelijk is en ik zal niet verder ingaan op de achtergronden hiervan. Ik vermeld wel dat er een geweldig lastig probleem ontstaan is, omdat alle gegevens vóór 1 maart ingediend moeten worden. Dit betekent een geweldige taak voor de verhuurders, want het wetsvoorstel moet na aanvaarding in deze Kamer nog door de Eerste Kamer worden afgehandeld. Mijn conclusie is dan ook dat het tijdschema dit jaar in alle redelijkheid niet aangehouden kan worden, omdat wij er anders echt een chaos van zouden maken. En dat zou nog erger zijn dan geen nieuwe regeling. Ik heb gekozen uit twee kwaden en ik zal de Kamer een nota

van wijziging voorleggen om alleen voor dit jaar uit te gaan van de datum van 1 april. Ik heb mij ervan verzekerd dat dit haalbaar zou zijn, zij het dat alle betrokkenen de termijnen zeer krap vinden. Maar bij een keuze tussen krappe termijnen en de wet een jaar later invoeren geef ik dan toch \pm nogmaals, na overleg met de betrokkenen \pm de voorkeur aan die krappe termijnen. Ik zal het wijzigingsvoorstel zo dadelijk bij u indienen, voorzitter.

Het late tijdstip brengt voor ons nog andere lastige dingen met zich mee. Als er sprake is van een kan-bepaling in een algemene maatregel van bestuur, zou het omzetten van zo'n bepaling in een verplichting betekenen dat de wet helemaal niet in werking kan treden, als er nog geen AMvB is. Dat zou alleen al een reden zijn om discussies over dat soort zaken uit te stellen. Ik noem in dit verband ook nog even het befaamde percentage X; ik kom er nog uitgebreid op terug. Het komt ook voor in de brief over de huurparameters, dus ik zal de Kamer uiteraard elk jaar een voorstel op dit punt voorleggen. En het is ook logisch dat bij een dalende huurtrend dat percentage X elk jaar eigenlijk wat zou moeten zakken. Dat is een algemene opvatting op dit punt.

Voorzitter! Voorlichting zal een heel belangrijke rol moeten spelen, ook bij de invoering van de wet. Er staat een uitgebreid voorlichtingsprogramma op stapel en wij zullen de organisaties zo nodig ook helpen om hun leden zo goed mogelijk over de wet te informeren. Daarbij denk ik in het bijzonder aan de organisaties van kleine verhuurders, want ik besef heel goed dat het voor deze een heel nieuwe stap is, die op heel korte termijn gezet moet worden. Dat kan alleen maar goed werken als de voorlichting op dat punt optimaal functioneert. Daar zal dus veel aandacht aan worden gegeven, ook in de richting die mevrouw Van der Burg noemde. Zij vroeg of niet het gevaar bestaat dat huurders te optimistische verwachtingen hebben, dat zij een verkeerd beeld hebben van de rechten die zij met deze wet krijgen. Daar zal expliciet aandacht aan worden gegeven, want ik onderken dit ook. Het zou jammer zijn als dit gebeurt, want dan zou het contraproductief werken. Het is de bedoeling om hun positie te versterken, maar op het moment dat die positie verkeerd wordt ingeschat,

kan wellicht een gevoel van teleurstelling ontstaan. Dat moet juist niet gebeuren. Ik zeg mevrouw Van der Burg graag toe dat bij de voorlichting hieraan uitgebreid aandacht zal worden gegeven.

Het idee van de heer Hofstra om deze wet voor een jaar of vijf in te voeren en er vervolgens weer van af te zien, spreekt mij niet aan. Het gaat om een wezenlijke versterking van de positie van huurders. Hiermee scheppen wij een goed kader waarbinnen huurders en verhuurders met elkaar in overleg treden over de huur, het beleid en de huurvorming. Dit is naar mijn gevoel iets wat je heel structureel zou moeten doen. Dat je later nog eens praat over de vorm en hoe het precies moet, lijkt mij heel wijs, maar ik zie dit niet als een tijdelijke zaak. Ik zie dit echt als een structurele verbetering van de situatie. Ik zou dat graag zo houden.

Het misschien wel meest besproken thema is de vraag boven welk percentage een nadere toelichting moet worden gegeven. Dat is het befaamde getal X. Hoe kom ik aan die 3,8%? Ik heb daarbij heel sterk geleund op het gezamenlijke advies van de huurders en de verhuurders uit het overlegorgaan. Ik heb het overlegorgaan om een advies gevraagd. Dat was geen unaniem advies. In feite heeft de ROZ als onderdeel van het overlegorgaan gezegd dat hij graag het percentage van 5,5 wil, omdat dit het subsidie-afbraakpercentage is. Ik vond dat niet zo'n sterk argument, omdat het maar voor een betrekkelijk beperkt aantal woningen geldt. Om een algemeen getal te enten op een beperkt aantal woningen leek mij geen goed voorstel. Maar als de huurders en verhuurders gezamenlijk het eens worden over een bepaald percentage, moet je toch wel verbazend sterke argumenten hebben om tot een ander resultaat te komen dan zij adviseren. Nogmaals, dit wetsvoorstel komt uit de sector, gedragen door huurders en verhuurders. Ik trek dit consequent door. Waar men een gezamenlijk draagvlak creëert, neem ik dat graag over. Dus is het voor mij een heel belangrijke factor. Dat doet niet af aan de opmerking van de heer Hofstra dat wij hier moeten beslissen; uiteraard niet. Het is wel logisch, als je er op deze wijze in zit, dat je dan ook dat advies zeer zwaar laat wegen. Daarom heb ik het overgenomen.

Tommel

Er spelen nog een paar andere elementen een rol naast deze. Als je voor 3,8% kiest, betekent dit dat voor meer dan 50% van de gevallen de argumentatie moet worden gegeven. Het getal van 3,8 betekent niet dat je het tot een soort van marginaal verschijnsel reduceert. Integendeel. De vraag is dus, als je het percentage lager stelt dan 3,8, of het dan ook beter wordt, voor wie het dan ook beter wordt en wat de negatieve effecten daarvan zijn.

Het meest verstrekkend is dat weergegeven door de heer Poppe, die zegt dat je dat vanaf 0% moet doen. Ik vind dat dit geen bijdrage levert tot een verbetering van de situatie. Er is natuurlijk een redelijke ondergrens, waaronder je moet zeggen dat het gewoon een stijging van prijzen en kosten is. Daaronder heeft het dus alleen maar nadelen, namelijk een grote papierwinkel, en geen voordelen. Ik vind 0% dus geen goed uitgangspunt.

De heer **Poppe** (SP): Het argument van bureaucratie, een papierwinkel, vind ik niet gegrond. In het Besluit beheer sociale huursector staat voorgeschreven dat bij allerlei zaken ± ik zal ze niet allemaal noemen ± de verhuurder overleg moet plegen met de huurder. Alleen is in het Besluit beheer sociale huursector niet geregeld hoe dat moet. Het gevolg is dan ook dat er in het algemeen weinig van terecht komt, de goede zaken daar gelaten. Het hoeft ook geen papierwinkel te zijn, omdat de huurder en de verhuurder zich altijd met elkaar moeten verhouden wat betreft het verstrekken van informatie en het geven van een reactie daarop. De meeste verhuurders hebben dan ook een huurderskrant voor hun huurders. Daarin kan het geregeld worden. Dat betekent dus geen extra papier bij wat er nu is. Alleen het papier dat dan naar de huurders gaat, is misschien zinvoller dan wat zij nu vaak krijgen, omdat er echt wat in staat.

Wat betreft de nul-grens nog het volgende; ik kan het straks in mijn tweede termijn beter uitleggen dan bij interruptie. Maar waarom een arbitrair bedrag genoemd? Als het gaat om een rem op de huur, dan moeten wij dat hier doen, bij de huurprijsvaststelling. Dat is politiek.

Als het gaat om een gedragscode, van de verhuurder tegenover de huurder, dan heeft dat niets met de

grens van de huurverhoging te maken.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het zou toch een buitengewoon slechte zaak zijn om naar 0% te gaan. Het zou betekenen dat in alle gevallen de vooraankondigingen moeten worden gezonden en dat het voor verhuurders nauwelijks mogelijk is om de reacties te beoordelen en er ook in de richting van huurders en hun organisaties op te reageren, want het worden er dan ongeloflijk veel. Voorts zal de overlegtijd ± dat is voor mij een heel belangrijk punt ± voor de verhuurders en de huurdersorganisaties uitermate kort zijn. Bovendien is er sprake van een nog veel grotere belasting van de huurcommissies en van de kantonrechters. Dat zijn allemaal factoren waar niemand op zit te wachten.

De heer **Poppe** (SP): Hier maak ik bezwaar tegen. Ik denk dat het een ontlasting is van kantonrechters en huurcommissies, omdat er in een overleg met de huurders misschien zaken uitgepraat kunnen worden, voordat zij naar de huurcommissie c.q. daarna naar de kantonrechter stappen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Dat is onjuist. Het zal wel degelijk leiden tot een aanzienlijk grotere belasting van de kantonrechter en van de huurcommissies. Dit is een punt dat mevrouw Van der Burg in de afweging ook terecht genoemd heeft.

De heer **Poppe** (SP): Dan gaat de staatssecretaris ervan uit dat de huurprijzen zeer onrechtvaardig zijn en ben ik het met hem eens.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb geen behoefte om de heer Poppe altijd te weerspreken, als ik het niet met hem eens ben. Mag ik dat als algemene lijn voor mijn eerste termijn aanhouden?

De **voorzitter**: Dat zal de heer Poppe deugd doen.

Staatssecretaris **Tommel**: U ook, hoop ik, voorzitter.

Voorzitter! Er zijn andere mogelijkheden. De heer Stellingwerf heeft gezegd: koppel nu het percentage aan het prijsindexcijfer. Ik vind dit het meer principiële nadeel

hebben dat er geen relatie meer ligt met de huurontwikkeling. Ik verwerp derhalve ook dat amendement: ik moet het sterk ontraden. Het is ook technisch gezien niet helemaal juist, omdat er geen tijdvak genoemd is in het amendement, hetgeen hier wel het geval zou moeten zijn. Maar mijn grootste bezwaar zit in het feit dat er geen relatie meer ligt met de huurontwikkeling.

Dan kom ik bij het amendement van mevrouw Van der Burg en de heer Hofstra. Zij kiezen voor 2,8% en leggen daar ook een redenering onder, waarbij het overigens wel twee verschillende redeneringen zijn. Immers, de heer Hofstra heeft kennelijk nog een subamendement in gedachten om, daar waar het gaat om uren onder de 500, niet in procenten te kijken, maar in centen. Voorlopig ga ik maar eens uit van de tekst van het amendement zoals het er nu ligt. Dat amendement is principieel anders als een uitgaan van 0%, maar het komt er in de praktijk heel dicht bij. Het komt er in de praktijk namelijk op neer dat, als men uit zou gaan van 2,8% voor het getal X, rond de 80% van alle huuraanzeggingen er onder zouden vallen. Dan is het verschil met de 100% van de heer Poppe niet zo vreselijk groot meer. Dat zou toch ook een geweldige extra werklust betekenen en het zou betekenen dat je heel veel huurders krijgt ± dat is dan toch ook een probleem ± die in de range vallen van, in dit geval, tussen 2,8% en 3,8%, waarbij het toch in veel gevallen heel redelijk is dat je die huur zult moeten vragen, zodat zij dus misschien met overtrokken verwachtingen aan dat proces beginnen. Het is een enorme aanslag voorts op de capaciteit van de huurcommissie en van de kantonrechter. Ik was ook een beetje verbaasd juist de heer Hofstra hierover te horen, omdat die voortdurend zegt: hou die papierwinkel binnen de perken. Wat hij nu doet, is een fantastische papierwinkel produceren. Mag ik een beroep doen op enige consistentie?

De heer **Hofstra** (VVD): Zeker.

Nu u toch met de getallen bezig bent, merk ik het volgende op. U zegt dat verlaging naar 2,8%, 80% betekent. Wat ik erbij heb gezegd, is dat het beneden de 500 14 wordt en dan ziet u die 80% sterk dalen, want het getal moet natuurlijk ook naar beneden. Los daarvan zullen

Tommel

verhuurders ook anticiperen op het getal. Het is niet een keurige normale verdeling, in die zin dat de curve anders wordt, afhankelijk van waar wij het getal kiezen. Voor ons is heel principieel: 2,8% akkoord, maar dan gekoppeld aan het absolute verhaal betreffende beneden de 500.

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, maar dat staat er niet, voorzitter. Ik kan moeilijk reageren op een amendement dat er nog niet is.

De heer **Hofstra** (VVD): Dan krijgt u van mij nog een subamendement.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er komen dus nieuwe amendementen, zo begrijp ik. Ik neem evenwel aan dat mevrouw Van der Burg, als eerste ondertekenaar, in eerste instantie blijft bij het amendement zoals het er nu ligt.

Hierop nu reagerend is mijn stelling nog steeds, dat er twee sterke argumenten zijn voor het percentage van 3,8. Als eerste is er het argument dat de sector, ook de huurders, het erover eens is. Het tweede argument is, dat in de afweging van wat je wilt bereiken versus de last die je oplegt aan verhuurders, de huurcommissies en de kantonrechters en de verwachtingen die je schept bij de huurders, inhoudelijk gezien de 3,8% voor dit jaar \pm en ik onderstreep dat drie keer \pm voor mij de optimaal is.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Gelet op de bedoelingen die de staatssecretaris heeft met het indienen van het wetsvoorstel en gegeven het feit dat twee coalitiepartijen dit amendement indienen dat het mogelijkwijze wel eens zou kunnen halen, hoe schat hij dan de politieke gevolgen van dit amendement op stuk nr. 12 in?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Er is geen misverstand over het feit dat de Kamer beslist over het percentage X en de wet wordt natuurlijk uitgevoerd. Maar ik constateer dat alle termijnen voor 1996 buitengewoon krap zijn en als je dan de last voor de verhuurders om het goed te beargumenteren zoveel groter in omvang maakt, dan leg je wel een hypotheek op de uitvoerbaarheid van de wet. Maar nogmaals, de wet wordt natuurlijk uitgevoerd.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar als

u hier 3,8% verdedigt, welk politiek tegenwicht wilt u dan bieden tegen het amendement dat een vol procent lager gaat? U brengt er wel argumenten tegenin maar op mijn desbetreffende vraag zegt u dat de wet wel uitgevoerd zal worden.

Staatssecretaris **Tommel**: Ja natuurlijk.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Maar welke politieke betekenis hecht u aan zo'n amendement dat de strekking van de wet behoorlijk aanpakt? Ik zeg bewust niet aantast maar aanpakt.

De **voorzitter**: De staatssecretaris is amper een kwartier aan het woord en de interruptiemicrofoon is bijna al door iedereen gefrequeenteerd. Mij was verzekerd dat er een snelle behandeling zou zijn en ik wil er dan ook op aandringen, de staatssecretaris de verdediging te laten voeren.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik blijf, alles afwegende, bij mijn 3,8%. Ik vind dat ik er zeer sterke argumenten voor heb, niet in het minst dat huurders en verhuurders dat overeengekomen zijn. Ik heb dus bezwaren tegen alle amendementen die afwijken van de 3,8%. Die bezwaren worden groter naarmate het verschil tussen 3,8% en het in het amendement genoemde getal groter is. Dat begint dus bij de heer Biesheuvel met 3,5% en dat bezwaar is dus nog groter tegen het amendement van mevrouw Van der Burg en de heer Hofstra en nog groter tegen dat van de heer Poppe. Dat geeft optimale helderheid, voorzitter. Ik heb hierbij ook de heer Stellingwerf betrokken.

Voorzitter! Ik verlaat nu de bespreking van het getal X en ik kom bij de kwestie van de representativiteit van de huurdersorganisaties en bij de vraag of een collectief deel van de wet wel in het systeem van de Huurprijzenwet past. De heer Stellingwerf en de heer Van den Berg hebben daarover gesproken. Die laatste vraag moet ik eigenlijk negatief beantwoorden, maar ik kan eraan toevoegen dat er daarom een heel duidelijk verschil is gemaakt tussen de taak die rust op de verhuurdersinrichting van collectieve organisaties en op die van de particuliere verhuurder. Het systeem blijft in stand zoals de wet het voorschrijft. Het zijn twee inhoudelijk verschillende circuits. Aan de

activiteiten voor het collectieve deel, de huurdersorganisaties, worden dan ook geen rechtsgevolgen verbonden. Daar is een heel helder onderscheid in gemaakt.

Desondanks is het naar mijn gevoel wel heel belangrijk dat de huurdersorganisaties, als ze er zijn, bij deze discussie betrokken worden. Dat kan hun inzicht vergroten en het versterkt hun positie. Ik vind het goed wanneer dat gebeurt. Ik hecht dus aan deze bepaling. De vraag is wel wie een representatieve huurdersorganisatie is. Moet je dat nu al vastleggen? In de eerste plaats noemde ik al het praktische punt, dat die AMvB, als die er moet zijn, er nu niet is en dat de wet dus niet in werking zou kunnen treden. In de tweede plaats kun je de vraag stellen of wij er geen enkele indicatie voor hebben. Natuurlijk hebben wij die. Ik verwijs naar het rapport van de Commissie huurders/verhuurders dat is genoemd en dat een aantal indicaties geeft. Ik heb advies gevraagd aan het overlegorgaan Landelijke centrales van huurders en verhuurders om mij hierover voor eind januari nader te adviseren en ik zal dat advies dan ook snel ontvangen. Ik kom daarna bij de Kamer terug met een concreet voorstel.

Wat ik niet wil is, de veelheid van organisaties die ontstaan en die er al zijn en die actief participeren, op voorhand in te binden. Stel immers, dat je het nu al bij AMvB zou kunnen regelen, dan kun je eigenlijk alleen maar inperken, terwijl ik juist wil dat ze actief meedoen. Die lastige afweging moet dus nog gemaakt worden.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik meen de stelling van de staatssecretaris te mogen bestrijden dat voor de inwerkingtreding van de wet het zonder meer vereist zou zijn dat die AMvB er al is. Die formule, dat de wet vereist dat er een AMvB voor de uitwerking op bepaalde punten komt, komt immers veel vaker voor en de wet kan rustig in werking treden. Die AMvB's moeten dan wel gemaakt worden maar ze hoeven niet per definitie op hetzelfde tijdstip in werking te treden. Dat staat nergens. De staatssecretaris is er al mee bezig. Het kan vrij snel. Men weet waar men ongeveer aan toe is. Ik zie het probleem dus niet.

Staatssecretaris **Tommel**: Mijn juristen hebben mij verzekerd dat, als

Tommel

de wet in werking moet treden, terwijl in de wettekst staat dat wat een representatieve huurdersorganisatie is bij AMvB moet zijn omschreven, die AMvB er moet zijn, voordat die wet de facto in werking kan treden. Ik moet dat dus bestrijden, maar ik kom erop terug, nadat het advies binnen is.

Dan de kwestie van de nadere richtlijnen. Is er meer uniformering nodig? Ik heb dat voor dit jaar bewust achterwege gelaten, omdat de tijd in het eerste jaar buitengewoon krap is. Het lijkt mij niet verstandig om er nu al regels voor te stellen. Ik zou trouwens ook niet weten hoe dat precies zou moeten. Laten wij eerst een jaar ervaring opdoen, want het betreft nog maar een eerste stap. Ik kom er later zeker op terug, maar op dit moment vind ik het te vroeg.

Dan de vragen van de heer Van den Berg over de omzetting van verenigingen in stichtingen. Dat gebeurt in het algemeen om de slagvaardigheid te vergroten. Dit heeft positieve en negatieve effecten. Ik vond het verenigingsmodel altijd een buitengewoon goed model, maar in sommige omstandigheden heeft het heel nadrukkelijk bezwaren. Kan die veelal complexe informatie worden geleverd? Ja, dat kan. Het zal ongetwijfeld een leerproces zijn, maar de informatie die de wet vraagt, beperkte informatie, kan inderdaad in alle redelijkheid worden geleverd. Aan dit proces is overigens een lang proces van informatie en overleg voorafgegaan. De voorlichting op dat punt is optimaal.

Ik had de indruk dat het de heer Poppe even was ontgaan dat deze wet ook op de commerciële verhuurders van toepassing is, want in zijn betoog ging er hij almaar van uit dat het alleen om corporaties gaat. Dat is onjuist. Het gaat ook om commerciële verhuurders. Dat zijn ook vaak grote verhuurders met heel complexe situaties, werkend over het gehele land. Stel dat je dan, heel concreet, alle huurders even bij elkaar wilt roepen. Ik denk dat er verhuurders zijn die deze mensen zelfs in de grootste zalen van Nederland niet bij elkaar kunnen krijgen, als ze allemaal zouden komen. Dat betwijfel ik overigens.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! De staatssecretaris zegt terecht dat ik de particuliere verhuurders niet heb genoemd. Dat is een omissie, want

ook voor hen moet dit gelden; zeker voor hen, zou ik haast zeggen.

Ik kreeg de indruk dat de staatssecretaris de kwestie van de procesvereisten was gepasseerd, want hij ging over naar de stichtingsvormen. De staatssecretaris heeft echter niet gereageerd op mijn amendement op stuk nr. 10.

De **voorzitter**: Daar komt de staatssecretaris nog op, mijnheer Poppe! U moet even geduld hebben. De staatssecretaris heeft net zoals u en ieder ander het probleem dat hij maar één vraag tegelijk kan beantwoorden.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik kom dan op de vraag over de kwestie van de toetsing door de huurcommissies. De huurcommissie toetst procedureel en gaat niet in op de vraag of de huurverhoging die wordt aangezegd, feitelijk gerechtvaardigd is, gelet op de gegevens die worden geleverd. Daar zit ook iets in van de spanning tussen het verwachtingspatroon en de werkelijkheid. Ik geef dat toe. Op dat punt moet je dus voorzichtig zijn. In de voorlichtende zin kom ik daar nog op terug.

De huurcommissie kan vervolgens wel verder willen gaan, maar daar is zij absoluut niet voor uitgerust. Zij is ook niet in staat om wat dat betreft nadere indicaties te geven. Op het moment dat je echt gaat toetsen, meer dan procedureel, betekent dit een wezenlijke wijziging van het principe van de wet. Ik zou daar grote moeite mee hebben, want de huurcommissie gaat dan een beetje op de stoel van de verhuurder zitten. Zij beoordeelt dan ook of de huuraanzegging nodig is, terwijl nu alleen wordt beoordeeld of aan de procesvereisten is voldaan. Dat vind ik een wezenlijk verschil. Daar komt bij dat ik de huurcommissies dan moet uitrusten met accountants en juristen, want daar zijn ze nu absoluut niet op ingericht. Dan komen er ook veel meer procedures, zowel bij de huurcommissies als bij de kantonrechter. Dat is wel het laatste waar wij op zitten te wachten. Dat zeg ik mede namens de minister van Justitie.

De heer **Jeekel** (D66): Mevrouw Van der Burg en ik hebben tot nu toe niet gepleit voor het gaan in de richting van een inhoudelijke toetsing, maar voor het toevoegen van het element

van de toereikendheid van de informatie toe te voegen aan de procedurele toetsing. Dit deel van het verhaal van de staatssecretaris komt dus niet overeen met onze invalshoek.

Staatssecretaris **Tommel**: Het is heel lastig om te beoordelen of de informatie toereikend is. Er zijn in veel gevallen verschillen tussen corporaties en particuliere verhuurders en tussen grote verhuurders en heel kleine verhuurders waar het gaat om de vraag wat precies moet worden verstaan onder toereikende informatie en wat daarvan in redelijkheid verwacht mag worden. Ik wil op dat punt best nog eens terugkomen, omdat ik het wel degelijk een interessant punt vind. Ik wil daarover op een later moment uitgebreider met de Kamer discussieren. Ik zeg de Kamer graag een notitie toe over de consequenties van een en ander. Ik meen dat de logische gang der zaken zou zijn als ik deze vraag vanuit de Kamer voorleg aan eerder genoemd overlegorgaan. Vervolgens kom ik met zijn advies hier terug om daarover de discussie meer ten principale te voeren.

Vervolgens kom ik te spreken over het amendement op stuk nr. 10 van de heer Poppe. Dat amendement gaat ervan uit dat de verhuurder al zijn financiële gegevens op tafel legt. Dat lijkt mij ondenkbaar in de situatie zoals wij die in ons land kennen. Een grote verzekeraar bijvoorbeeld die ook woningen verhuurt, zou conform dat amendement dus ook alles wat niet met de verhuur van die woningen te maken heeft, op tafel moeten leggen. Dat geldt ook voor de kleine investeerder, die naast beleggingen in bijvoorbeeld aandelen, een paar woningen verhuurt. Ik denk dat het amendement ertoe zou leiden dat hij zijn woningen zo snel mogelijk afstoot, omdat hij geen enkele behoefte heeft om in zijn toch vaak private gegevens van financiële aard te laten kijken door een ieder die daar zin in heeft. Dat lijkt mij dus veel te ver gaan. In onderdeel c van het amendement wordt voorgesteld dat de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie, daarna ook nog eens met alle huurders gaat overleggen. Nu voert die verhuurder alleen verplicht overleg met de huurdersorganisatie, zo die er dan is. Dat lijkt mij ook zinnig, want die is er voor en

Tommel

vertegenwoordigt de huurders ook. Het overleg voeren met alle huurders zal voor de grote verhuurders op te veel praktische problemen stuiten. Er zit nog een ander aspect aan. Als er maar één huurder wegblijft van die misschien 30.000 huurders, is de verhuurder in gebreke, aangezien hij volgens het amendement met alle huurders overleg moet voeren. Voorzitter! Het moet duidelijk zijn dat ik aanvaarding van dit amendement op alle onderdelen sterk ontraad.

De heer **Poppe** (SP): Ik maak wat bezwaar tegen deze uitleg. Het gaat erom dat alle huurders de kans krijgen om te overleggen. De verhuurder belegt dus een overlegavond en nodigt alle huurders daarvoor uit. Dan de opmerking van de staatssecretaris over de particuliere verhuurders en verzekeringsmaatschappijen. Als die door mijn amendement woningen afstoten richting corporaties is dat niet zo vervelend. Anderszins is het duidelijk dat het alleen gaat om de financiële informatie die te maken heeft met het beheren van woningen, een activiteit die vaak is uitbesteed aan makelaars. Dan is dat wel te doen. Natuurlijk is dat op zichzelf een probleem van de verhuurder. Dat zie ik echter niet als een bezwaar. De functie van dit amendement is dat, ongeacht de grens waarop de verhuurder moet aanschrijven, de huurder jaarlijks wordt uitgenodigd voor overleg.

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, ik heb problemen met de manier waarop u interrupteert. U houdt hele termijnen; dat is niet meer het ingaan op opmerkingen van de staatssecretaris. Ik verzoek u daarop te letten, anders kan ik u geen interrupties meer toestaan.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik kom bij het amendement van de heer Hofstra op stuk nr. 13. De heer Hofstra wil hierbij de termijn van vier maanden in zijn algemeenheid vervangen door een termijn van drie maanden. Ik zou daar ernstige bezwaren tegen hebben. De termijn van vier maanden is, hoewel deze lang lijkt, echt krap. Er moet in die vier maanden heel veel gebeuren, zeker voor de wat grotere verhuurders. Deze moeten massa's reacties verwerken. Ik wil graag dat zij dat op een serieuze manier doen. Er moet

ook ruimte zijn voor overleg. Deze twee elementen bepalen in hoge mate de kwaliteit van het produkt dat uiteindelijk geleverd wordt.

Voorzitter! Ik vrees dat je, als je hieraan gaat knabbelen, sterk afbreuk doet aan met name ook het overleg. Ik zou dat heel jammer vinden. Ik ontraad daarom het amendement. Ik vind het al spijtig genoeg dat ik voor dit jaar de termijn van vier maanden tot drie maanden moet inkrimpen. Nogmaals, dat is het uiterste en we moeten dat in dit noodgeval doen.

Voorzitter! Het amendement van de heer Hofstra op stuk nr. 14 vraagt bij wet in plaats van bij AMvB nadere regels te stellen. Dat komt de flexibiliteit bepaald niet ten goede. Ik heb al gemeld dat ik voorlopig nog geen AMvB denk uit te vaardigen, juist om het eens een jaar aan te zien. Ik zou het jammer vinden als het systeem zo inflexibel wordt dat de regels meteen bij wet moeten worden vastgesteld, terwijl we zelf nog niet goed een idee hebben hoe het in de praktijk gaat werken en wat de regels precies zouden moeten zijn. Ik vraag de heer Hofstra hier nog eens over na te denken en mijn bezwaren daartegen nog eens onder ogen te zien.

Voorzitter! Wat de onzelfstandige woonruimte en de onderhuur betreft, gelden dezelfde eisen als voor alle andere huurders. Hier wordt in de wet geen onderscheid gemaakt.

□

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn beantwoording. De staatssecretaris kondigt een nota van wijziging aan waarin hij de termijn van vier maanden voor een keer terugbrengt tot drie maanden. Gegeven het feit waarvoor wij nu staan, lijkt dit mij redelijk. Ik geef hiermee tegelijk aan dat ik het amendement om hier structureel drie maanden van te maken, niet zal steunen.

Voorzitter! De staatssecretaris heeft wat het percentage X betreft aangegeven dat hij, naarmate de amenderingen meer afwijken van 3,8%, er minder sympathie voor heeft. Ik constateer dat hij vanuit die redenering de meeste sympathie heeft voor mijn amendement.

Het gaat erom een percentage te vinden dat een zekere mate van continuïteit in de zin van rust teweegbrengt. Het gaat om een

algemeen geaccepteerd percentage, een normaal percentage, waarboven het percentage beargumenteerd moet worden.

Een percentage van 2,8 is een volle procent lager dan het percentage genoemd in het voorstel. Ik zei niet zonder reden: wat vindt de staatssecretaris daar politiek van? De staatssecretaris verdedigde hier de 3,8% wel, maar vervolgens zei hij: als het amendement wordt aangenomen, zal het wel worden uitgevoerd. De staatssecretaris staat hier echter om een wetsvoorstel te verdedigen met een percentage van 3,8 dat door het veld naar voren is gebracht. Daar lag dan toch enige politieke zwaarte in. Ik had op zijn minst de kwalificatie "onaanvaardbaar", misschien "volstrekt onaanvaardbaar" verwacht. Sterker nog, ik had mij kunnen voorstellen dat de staatssecretaris daar zwaarder op in zou gaan dan hij tot nu toe heeft gedaan.

Dat laat onverlet dat de jaarlijkse discussie over X een bepaalde gelijkmatigheid met zich mee moet brengen. Nogmaals, ik wil best zwaar laten meewegen dat het veld zelf met 3,8% is gekomen. Ik constateer overigens dat uiteindelijk twee van de participanten die dat advies gegeven hebben ons een brief geschreven hebben, alleen de Woonbond niet. Ik zou mij in de structuur, sprekend voor de wat langere termijn kunnen voorstellen dat je op 3,5% uitkomt. Daarom hebben wij dat amendement ingediend. Ik constateer echter dat de staatssecretaris in mijn ogen wel erg makkelijk heen stapt over het amendement van mevrouw Van der Burg en de Heer Hofstra. Ik constateer dat de motieven van de indieners verschillend zijn. Mevrouw Van der Burg heeft gezegd dat het wetsvoorstel een eerste stap is in de richting van een vervolmaking. Dat kan in haar ogen het initiatiefwetsvoorstel-Duivesteijn zijn. De heer Hofstra is voor afschaffing na vijf jaar en heeft al eens over een papieren rompslomp gesproken. Ik heb begrepen dat er een sub-amendement zal worden ingediend. De heer Hofstra weet ongetwijfeld dat hij daarover moet overleggen met de mede-indiener. Het is toch wel aardig om te weten dat de motieven van beide indieners zo verschillend zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat er verschil van mening is over het

Biesheuvel

wetsvoorstel hoeft toch geen reden te zijn om het op onderdelen niet met elkaar eens te zijn?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Les extra mes se touchent, dat kan.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): U heeft ervaring, begrijp ik.

Ik begrijp het percentage van 3,5, dat is immers gerelateerd aan de minimale huursomstijging. In het algemeen overleg, maar ook daarbuiten, is naar voren gekomen dat de minimale huursomstijging in wezen zit op de inflatie plus 0,5%, maar met een minimum van 3,5%. Van dat minimale percentage kan echter worden afgeweken en een verruiming van die afwijking is binnenkort ook nog mogelijk. Is dat geen reden om het percentage van 3,5 voor dit jaar te verlagen?

De heer **Biesheuvel** (CDA): Ik weet niet of dit een geheel juiste weergave is van het algemeen overleg. Er is gesproken over de minimale huursomstijging, maar ook over het bruteringsakkoord, waarin een en ander is vastgelegd. De staatssecretaris is daar nog meer aan gebonden dan aan de 3,8%. Er is vervolgens gesproken over de individuele heffing als praktische mogelijkheid voor de komende tijd. Wij hebben het nu over een normering, een percentage X, die ruimer moet gelden. Vandaar dat ik suggereer om terug te vallen op de minimale huursomstijging. Ik heb van het algemeen overleg niet het beeld overgehouden dat de minimale huursomstijging ook verlaagd moet worden. Het verslag van het algemeen overleg, dat op de agenda van vandaag is geplaatst, wordt dan wel erg interessant.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): De mogelijkheid van ontheffing kan verruimd worden. Dat is een signaal dat het percentage van 3,5, gelet op de lage inflatie, op korte termijn omlaag kan. De inflatie heeft daar direct mee te maken. Dat kan een reden zijn, ook voor de heer Biesheuvel, om het percentage van 3,5 los te laten.

De heer **Biesheuvel** (CDA): De staatssecretaris heeft een interessante brief gestuurd over de rol van de inflatie. Het gaat om een individuele ontheffing, getoetst aan de financiële positie en dergelijke.

Wij hebben het nu over iets geheel anders. Bij de individuele ontheffing gaat het om een individuele toetsing. Er zal een oproep worden gedaan om een en ander zoveel mogelijk voor te leggen. Dat laat onverlet dat wij nu spreken over een in de wet vast te leggen normering met een veel algemenere werking. Op de door mevrouw Van der Burg voorgestelde wijze kom je er naar mijn mening niet uit.

Voorzitter! Met het amendement op stuk nr. 14 van de heer Hofstra wordt beoogd, een en ander niet bij algemene maatregel van bestuur, maar bij wet te regelen. Er moet dan toch iets worden ingevuld? Misschien heb ik het niet goed begrepen, maar het kwam wat mager op mij over.

De heer **Hofstra** (VVD): Dit is een misverstand. Bedoeld wordt dat wijzigingen niet bij algemene maatregel van bestuur, maar bij wet geregeld moeten worden.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Omdat de staatssecretaris onder enige tijdsdruk staat, is hij in zijn snelle beantwoording niet toegekomen aan de uniformering van de procesvereisten. Wat ik daarmee wilde, zal ik maar eens op tafel leggen in de vorm van een motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat de regering vooralsnog geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om bij of krachtens Algemene maatregel van bestuur nadere richtlijnen te geven met betrekking tot de procesvereisten;

overwegende, dat voor een adequate alsook landelijk uniforme toetsing door de regionale huurcommissie deze nadere richtlijnen gewenst zijn;

verzoekt de regering mede op basis van de door de Nationale woningraad opgestelde "Handreiking voor procesvereisten" zo spoedig mogelijk bij of krachtens Algemene maatregel van bestuur nadere richtlijnen te geven met betrekking tot de procesvereisten,

en gaat over tot de orde van de dag.

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

Zij krijgt nr. 17 (24465).

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Een wetsvoorstel dat op het eerste gezicht een belangrijke werking heeft voor 1996 en volgende jaren, wordt door een aantal leden, bijvoorbeeld de heer Hofstra en mevrouw Van der Burg, blijkbaar anders geïnterpreteerd. Voor de staatssecretaris is dit een gevoelig punt, omdat hij van twee coalitiepartners te horen heeft gekregen dat het percentage van 3,8 lager zou moeten zijn. Hiermee heeft de staatssecretaris heel wat aan het veld uit te leggen, tenzij hij er alsnog in slaagt, de Kamer te overtuigen.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! De huurders zijn de financiers van hun woning en de verhuurder is de beheerder/eigenaar. Daarom is het een logische zaak dat de financier jaarlijks de mogelijkheid krijgt om met de beheerder/eigenaar te overleggen. Het is oneigenlijk om een dergelijk overleg te baseren op een al dan niet bepaalde grens van de huurstijging. Het is ook geen zaak om het aan de verhuurder over te laten of hij dit in een algemeen overleg doet of alleen schriftelijk, waarbij hij dan ook nog alleen reageert op hetgeen naar zijn mening de belangrijkste aspecten zijn. Naar mijn mening is dat een te grote vrijheid voor de verhuurder.

In dit wetsvoorstel zijn de belangen van de verhuurder naar mijn mening nog te zwaar gewogen ten opzichte van die van de huurder. Vandaar mijn amendement. Het wetsvoorstel is echter een stapje vooruit.

Ik dank de staatssecretaris voor zijn opmerking dat er in het amendement op stuk nr. 10 staat dat er een overleg dient te komen "met alle huurders". Dat zal worden gewijzigd in "overleg voor alle huurders" of in "uitnodiging aan alle huurders". De huurders krijgen hiermee de mogelijkheid om, indien zij dat wensen, een overlegavond te bezoeken die de verhuurder belegt voor alle huurders.

□

De heer **Jeekel** (D66): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn beantwoording. Ik ga allereerst in op de beslechting van bestaande geschillen en op huurders die naar de huurcommissie stappen. Naar mijn mening hoeft de staatssecretaris ter zake geen koudwatervrees te hebben. Tot nu toe was het onze opzet om binnen het stelsel dat is vastgelegd in de Wet op de huurcommissie, eventueel te kijken naar een stapje extra en dat betreft de toereikendheid van de informatie die de verhuurder moet leveren. Voor ons is die essentieel en naar ons gevoel is die ook te toetsen op de ambachtelijke aspecten, hetgeen ook zou moeten gebeuren. Er kan verder gedacht worden over de manier waarop dat gebeurt, maar ik vind dat een notitie op dit punt net wat te weinig is. Daarom dien ik, mede namens mevrouw Van der Burg, de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat de Huurcommissie bij het wetsvoorstel procesvereisten in het geval van geschil over de huurprijs slechts marginaal procedureel mag toetsen;

overwegende, dat de geschillenbeslechting inzake huurverhoging aan kwaliteit wint ingeval de Huurcommissie de ruimte krijgt ook de toereikendheid van de door de verhuurder aangedragen informatie te toetsen, met name ten aanzien van de relatie prijs-kwaliteit;

voorts overwegende, dat een uitbreiding van de bevoegdheden van de Huurcommissie gelet op de krappe voorbereidingstijd in 1996 zal leiden tot invoeringsproblemen;

verzoekt de regering met het oog op 1997 en later met zodanige voorstellen te komen dat huurcommissies de mogelijkheid krijgen te toetsen op de toereikendheid van de informatie van de verhuurders,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is

voorgesteld door de leden Jeekel en M.M. van der Burg. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 18 (24465).

De heer **Jeekel** (D66): Wij zien hetgeen in deze motie wordt gevraagd nadrukkelijk in het licht van de modernisering van het huurbeleid. De staatssecretaris zal nog met een breed voorstel dienaangaande naar de Kamer komen, afgaande op hetgeen hij daarover in de Trendbrief heeft geschreven.

Voorzitter! Ik wil nog iets zeggen over het getal X. Het getal X heeft geleid tot een hele serie vrolijke uitwerkingen door de Kamer. Dat hoort waarschijnlijk bij zo'n geheimzinnig getal. Het getal nul is genoemd. Daar zit een visie achter. Ik geef dat de heer Poppe toe. Het is alleen niet onze visie. Er is een prijsindexcijfer genoemd. Daar zit een visie achter. Ik geef dat de heer Stellingwerf toe. Het is alleen niet onze visie. De minimale-huursombenadering is genoemd. De heer Biesheuvel deed dat. Daar zit een visie achter. Ik heb aangegeven dat onze visie daar wat van afwijkt. Maar zij komt redelijk in de buurt.

Dan is er ook nog het getal 2,8 en een subamendement. Daar zit geen enkele visie achter. Ik kan niet anders dan zeggen dat het een losse greep is uit de getallen tussen 3,8 en 0. Dat kan dus ook 2,6 of 2,7 zijn. Het is een procentpuntje lager. Dat is aardig. Het vervelende is niet zozeer dat er geen visie achter zit, maar dat je de vraag moet stellen wat dit oplevert. Het levert in de eerste plaats veel extra papierwerk op, ook voor die huren die lager zijn en waarvoor geen gemiddelde huurverhoging nodig is. Wie zit daarop nu te wachten?

De Woonbond heeft er niet om gevraagd. De heer Biesheuvel meldde dat ook al. De Woonbond heeft zich opvallend stil gehouden en conformeert zich daarom mijns inziens met die 3,8%. Het zal duidelijk zijn dat de verhuurders ook niet om 2,8% hebben gevraagd. Twee elementen storen mij. Het eerste is dat in het voorstel van mevrouw Van der Burg en de heer Hofstra niet de effecten zijn meegewogen die dit zal hebben op de invoering. Wel wordt gezegd dat alles op korte termijn moet worden ingevoerd. Dat kan een hakken-in-het-zandstrategie tot gevolg hebben van de corporaties.

Het tweede is het primaat van de politiek. Ik ben absoluut voorstander van het primaat van de politiek. Op het moment dat een overeenstemming is bereikt door huurders en verhuurders, lijkt het mij wat vreemd dat via gezellig gepruts aan getallen opeens op een heel laat moment een heel nieuw getal uit de hoge hoed komt.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoord. Uit mijn eerste termijn is reeds gebleken dat de RPF-fractie op zichzelf sympathiek staat tegenover het wetsvoorstel. Dat is niet veranderd. De discussie spitste zich toe op het percentage X. Daaruit blijkt dat er veel vaagheid en veronderstellingen achter schuil gaan. Wij zijn van mening dat een zo objectief mogelijke norm moet worden gekozen.

De staatssecretaris verschuilt zich achter een verdeeld advies dat ook al een compromis was. Ik vind dat een tamelijk wankel basis. Het argument van de rompslomp dat de staatssecretaris naar voren bracht, vind ik niet zijn sterkste argument. Hoe je het ook wendt of keert, je wilt huurders een basis bieden. Het gaat om de motivering boven een logische, objectieve grens. Het werk dat daaraan eventueel vastzit, moet je accepteren. Wij vinden het indexcijfer een redelijk goede basis. Ik geef de staatssecretaris toe dat het tijdvak waarover het indexcijfer gaat niet in het amendement is vermeld en dat dit een tekortkoming is. Ik ben uiteraard bereid om op dat punt enige aanvulling te plegen. Ik ben ook op een andere aanvulling geweest. Er moet bij dat indexcijfer op z'n minst 0,5% worden opgeteld, in verband met de hier een tijdje geleden vastgestelde wet over de balansverkorting. Daar speelt die 0,5% een cruciale rol. Hoe dan ook, gezien alle onduidelijkheid en willekeurigheid van het andere amendement van de VVD- en de PvdA-fractie ± de heer Jeekel heeft net heel goed de vinger gelegd op de verschillende motieven die daarachter liggen ± wil ik besluiten met het in de aandacht aanbevelen bij de Kamer van mijn amendement.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Mijnheer de



De heer Hofstra (VVD)

voorzitter! Punt één. Ik wil het misverstand wegnemen dat de VVD-fractie zou bepleiten om de regeling, waarvan wij nu zeggen dat die in principe wel goed is, over vijf jaar af te schaffen. Dat zou natuurlijk een beetje vreemde redenering zijn. Wij stellen ons alleen voor dat als de zaak goed en integraal in het nieuwe huurbeleid wordt vormgegeven, wij straks dus met een andere vorm te maken hebben. Dat is wat wij bedoelden.

Van de kant van de PvdA-fractie is geschetst dat dit een "eerste stap op weg naar" is. Dan wordt het initiatiefwetsvoorstel van de geachte college Duivesteyn genoemd. Wij hebben op dat punt een heel korte, maar wel duidelijke inbreng geleverd. Wij zien die weg die kant op dus niet. Het is goed om dat even te zeggen. Wij hechten er wel aan dat de regeling zoals die er nu is, en die wij op zichzelf goed vinden, blijft bestaan. Vandaar dat wij ook zeggen dat wij geen behoefte hebben aan de mogelijkheid om het bij algemene maatregel van bestuur eenvoudig te wijzigen. Als het gewijzigd moet worden, dan moet het maar wat ingewikkelder, via een wetswijziging.

Punt twee. Ten aanzien van de termijnen breekt eigenlijk een beetje mijn klomp als ik de argumentatie van de staatssecretaris hoor. Wij hebben op goede gronden bepleit om de absurd lange termijn van vier

maanden in te perken naar drie maanden. De staatssecretaris zegt dat dit niet kan en dat alles dan mis gaat. Maar in het eerste jaar, waar het waarschijnlijk het moeilijkste loopt, doen wij het wel in drie maanden! Ik wel hem verzoeken toch maar ons amendement over te nemen en er drie maanden van te maken. Als echt blijkt dat het een chaos wordt, kunnen wij er later eventueel vier maanden van maken. Ik ben daar op voorhand overigens niet voor.

Punt drie. Ik ben blij met de toezegging dat de voorlichting goed zal worden aangepakt. Ik hoop ook dat onze cryptogrammen in wat eenvoudig en begrijpelijk Nederlands worden vertaald. Ik wil er nog aan toevoegen dat bij de vier gestelde eisen met name voor de kleine, particuliere verhuurders de financiële continuïteit geen punt kan zijn. Ook in de voorlichting moet eigenlijk gezegd worden dat zij vooral informatie moeten geven over wat zij ten aanzien van het onderhoud willen doen en wat men vindt van de marktpositie van de woningen. De twee andere punten zouden daar niet of nauwelijks aan de orde moeten komen.

Punt vier. Wij zijn het van harte eens met de uitleg die de staatssecretaris gaf op het punt van de marginale toetsing versus de wat meer inhoudelijke toetsing. Wij

denken dat het juist heel goed is dat deze regeling met name een marginale toets op de procedure geeft en dat men dus niet op een hellend vlak komt met de vraag hoe het allemaal inhoudelijk moet.

De 2,8% heb ik tot het laatst bewaard. Vooral collega Jeekel heeft daar zoëven een paar duidelijke, maar toch voor mij niet in alle opzichten acceptabele, opmerkingen over gemaakt. Ik wil beginnen te zeggen dat er vanuit de VVD-fractie steeds is gezegd, en door de staatssecretaris is dat ook immer bevestigd, dat er geen directe relatie bestaat tussen inflatie en huurverhoging. Op zichzelf is dat een sprookje. Er is natuurlijk wel de relatie dat bij een zeker niveau aan inflatie de mensen hopelijk ook allemaal wat meer geld krijgen en men gemakshalve kan zeggen dat de huren ook wel verhoogd kunnen worden. Die relatie bestaat dus niet. Ik blijf erbij dat het advies van 3,8% al vrij oud is. Als nu hetzelfde advies moest worden opgesteld, ben ik ervan overtuigd dat er een lager percentage uit zou komen. Hoe laag, dat is natuurlijk gissen. Het zou in elk geval lager zijn. Ik blijf er ook bij dat het percentage dat wij hier kiezen mede invloed heeft op de verdelingscurve en dat er dus zeker op zal worden geanticipeerd. Wij moeten ons realiseren dat dit percentage een automatische, minimale huurverhoging is. Dit afgezien van de puntprijs, zeg ik er nu ook weer bij. Als die ruimte er is, dan kan iedereen direct het percentage toepassen. In ons geval is dat 2,8%. Anders is dat 3,8% en dat is dan het minimum.

Uiteraard zijn wij gevoelig voor rompslomp, papier enzovoorts. De staatssecretaris heeft gezegd dat bij 2,8% te verwachten valt dat in 80% van alle gevallen de bekende brieven moeten worden gestuurd. Dat percentage wordt naar mijn smaak substantieel lager door het subamendement waar de staatssecretaris om heeft verzocht. Daarin wordt namelijk gesteld dat bij huren van ≤ 500 of lager de huurverhoging maximaal ≤ 14 bedraagt. Ik verwacht dan ook dat de staatssecretaris, gegeven die 2,8%, dit subamendement zal omhelzen, want het brengt het percentage van 80 naar beneden en dat is goed. Volgens ons is dat een heel logische koppeling.

De heer Jeekel heeft gezegd dat die 2,8% nergens op gebaseerd is, behalve dan dat het ligt tussen 0%

Hofstra

en 3,8%. Dat is natuurlijk niet waar, want het gemiddelde van die twee percentages is 1,9%. Ik wil wel aangeven waar je het ongeveer kunt positioneren. De 3,5% van collega Biesheuvel is natuurlijk niet onlogisch, en het verhaal van indexering, ook van de heer Stellingwerf, is dat evenmin. Als je daar tussenin gaat zitten, is het resultaat 2,8%. En het is toevallig ook \pm ik houd van ronde getallen \pm 1% minder dan 3,8%. Het percentage is dus toch wel ergens op gebaseerd.

De heer **Jeekel** heeft verder gesteld dat het politieke primaat prima is, maar dat als men het in de sector eens is, dat principe niet meer geldt. Daar ben ik het mee oneens, want dan zouden wij hier een heleboel tijd kunnen besparen.

De heer **Jeekel** (D66): Ik geloof niet dat ik heb gezegd dat het principe dan niet meer zou gelden.

De heer **Hofstra** (VVD): Daar komt het wel op neer. Ook al is de sector het eens, dan nog hebben wij het recht en de plicht om zelf onze afwegingen te maken.

De heer **Jeekel** (D66): En om vervolgens heel goed te kijken naar wat de huurders en de verhuurders met elkaar daarover hebben geconcludeerd.

De heer **Hofstra** (VVD): Alle argumenten die ik nu heb genoemd, zijn naar mijn smaak valide, en er is dus alle aanleiding om te kiezen voor 2,8% in combinatie met de grens van \pm 14 als absolute drempel bij huren tot \pm 500 per maand.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! In de memorie van toelichting is niet alleen sprake van procenten maar ook van de prijs/kwaliteit-verhouding. Met die \pm 500 beperkt de heer Hofstra een en ander tot alleen de prijsverhouding. Daarmee brengt hij een belangrijke verslechtering aan in het wetsvoorstel, en dat vind ik treurig.

De heer **Hofstra** (VVD): Dat is niet zo, want ik vul de procenten alleen aan met guldens. Bij deze getallen gaat het slechts om de procesvereisten of, wat ik liever hoor, de gedragscode. Dat is het enige. Er is geen toetsing op de prijs/kwaliteit-verhouding. Gelet op wat de staatssecretaris en ik hebben gezegd,

moeten wij die ook beslist niet invoeren.

De heer **Poppe** (SP): Waarom mag de gedragscode bij huren boven de \pm 500 anders zijn? Een gedragscode is toch een gedragscode, ongeacht de prijs van een woning?

De heer **Hofstra** (VVD): Als wij die 2,8% integraal van toepassing zouden verklaren, ook bij relatief kleine bedragen aan de onderkant van de woningmarkt, zijn er heel veel adressen waar allemaal brieven naar toe moeten. Dat is ons argument. Ik ben benieuwd of de staatssecretaris er nog een getal bij kan noemen; ik denk dat wij dan terug zijn bij 50% of 60%, en dat is voor ons zeker acceptabel.

De heer **Poppe** (SP): Welk bezwaar heeft de heer Hofstra er tegen dat de verhuurder de huurder informeert per brief? Het kan trouwens ook via de huurkrant, die nogal gangbaar is. Elk jaar krijgen de huurders toch wel eens iets te horen van de verhuurder? Er ontstaat helemaal geen extra papierwinkel.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik heb steeds gezegd dat wij niet op papieren rompslomp zitten te wachten, maar wij zitten ook niet te wachten op onnodige huurverhogingen; dat heb ik ook steeds gezegd. Wij pleiten ervoor om dit instrument mede te gebruiken om die matiging te maximaliseren.

De heer **Poppe** (SP): Dan wordt het druk met onnodige huurverhogingen.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Weet de heer Hofstra wel zeker dat hij met zijn subamendement een drempel heeft gelegd? Als de hele zin in dat subamendement wetstechnisch gezien gelijk is aan X, vraag ik mij af of dat een drempel is.

Ik leg hem een hypothese voor. Stel dat zijn subamendement het niet haalt, stemt hij dan nog wel voor het amendement van mevrouw Van der Burg en de heer Hofstra?

De heer **Hofstra** (VVD): De staatssecretaris heeft mij zo even gevraagd om nog eens over de amendementen na te denken. Tot de stemmingen is daar nog alle tijd voor, en daar kan ik deze vraag ook nog bij betrekken.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoorden. Ik zal het hem niet euvel duiden dat het om wille van de tijd wat kort is gebeurd. Er zijn nog momenten om bijvoorbeeld op de juridische aspecten terug te komen; ik denk hierbij ook aan de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteyn.

Wat betreft de inwerkingtreding heeft de staatssecretaris naar aanleiding van vragen onzerzijds gezegd dat het kan. Het kan op een verantwoorde manier, vindt hij zelfs, mits de termijn van vier maanden voor dit jaar wordt vervangen door de termijn van drie maanden. Hij vindt dit kennelijk verantwoord maar daarmee verzwakt hij mijns inziens zijn bestrijding van het amendement-Hofstra. Immers, waarom zou het dit jaar wél kunnen en in volgende jaren nō? Ik vind dit volstrekt onduidelijk, en graag hoor ik waarom het dit jaar wel zou kunnen en volgende jaren niet.

Over invulling van het begrip X zal ik niet te veel zeggen, maar ik constateer wél dat dit tot grote verwarring leidt. De toelichting die de heer Hofstra zojuist heeft gegeven, vergroot mijn vertrouwen in de onderbouwing van het desbetreffende amendement niet. Voorshands ben ik geneigd om het regeringsvoorstel te blijven steunen, zij het eerder op grond van negatieve dan op basis van positieve overwegingen. Ik heb tot nu toe geen betere onderbouwing gehoord dan in het regeringsvoorstel is verwoord. Ik hoop dat de staatssecretaris met deze motivering onzerzijds genoegen neemt. Veel positiever kan ik het niet uitdrukken.

Ik blijf van oordeel dat de AMvB betreffende de representatieve organisaties er moet komen en dat de vrijblijvende formulering ter zake in de wettekst moet verdwijnen. Voorts blijf ik stellen dat in formele zin het bezwaar van de staatssecretaris niet opgaat. De wet kan rustig in werking treden, ook al is deze AMvB er nog niet. Ook wijs ik erop dat geen enkele bepaling van deze wet belemmert dat er overleg plaatsvindt met de huurdersorganisaties. De staatssecretaris zegt zelf dat men zo gaat werken; daar is men het al over eens. Er gaat dus niets mis. Hoogstens vormt dit een aansporing

Van den Berg

om snel met deze AMvB te komen. Mijn conclusie is, voorzitter, dat dit punt iets moet worden aangescherpt. Ik zal bevorderen dat spoedig ter zake een amendement wordt ingediend.

□

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn beantwoording die weliswaar snel werd gegeven maar toch tamelijk volledig was.

Wat de termijnen betreft stelt de bewindsman dat in 1996 een verkorting dient te gelden. Weet hij zeker dat de corporaties dit aankunnen? Ik wil hierover graag zekerheid omdat het om een nogal drastische inperking gaat, namelijk van vier maanden naar drie maanden. De heer Hofstra zou ik willen vragen of dit niet een prachtige gelegenheid is om na te gaan of het in die tijd ~~te~~ berhaept kan. Ik vraag hem dan ook om zijn amendement nog even boven de markt te laten hangen en af te wachten welke ervaringen er dit jaar worden opgedaan bij de verkorting van termijnen.

Blij ben ik met de toezegging in verband met de voorlichting. Zeker omdat het allemaal op zeer korte termijn moet, is die voorlichting nog belangrijker dan wanneer het allemaal rustig zou kunnen verlopen.

Wat het percentage betreft is het belangrijkste argument van de staatssecretaris in feite dat elke afwijking verkeerd is. Hoe sterker de afwijking, hoe fouter. Als ~~da~~ geen gepruts is, weet ik het ook niet meer, mijnheer Jeekel. Ik vind dat helemaal geen argument. Natuurlijk, als er voor niets een hele papierwinkel ontstaat, heeft dat geen zin. Wanneer echter die papierwinkel het doel heiligt, kan het wel degelijk als goed middel worden gebruikt. Dan is het geen negatieve factor maar moet het gewoon zo gebeuren. Ook dit vind ik geen argument.

De heer **Jeekel** (D66): Maar de verhouding tussen de papierwinkel die inderdaad soms nodig is en datgene wat echt bewerkstelligd kan worden, is aan de minimale kant, als er sprake is van een relatief geringe huurverhoging, van een huurverhoging lager dan gemiddeld. Die verhouding is dan zoek, anders dan

bij huurverhogingen die hoger zijn dan het gemiddelde.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik denk juist van niet, want een gemiddelde huurverhoging zegt eigenlijk niets. Dat is ook mijn bezwaar tegen die 3,8%. Het is een compromis; de heer Stellingwerf heeft ook al gezegd dat een partij er helemaal niet aan meegewerkt heeft en dat de partijen die er wel bij betrokken waren, alleen tot een compromis konden komen. Beiden hebben kennelijk een andere mening en er is geen enkel argument voor deze uitkomst gegeven. Ik zie helemaal niet in wat er goed aan is om van een gemiddelde uit te gaan, ik zou het wel goed vinden om de grens op de minimale huursomstijging te bepalen. Daar speelt nu het probleem dat er verandering lijkt te komen in de minimale huursomstijging. Het gaat weliswaar om individuele ontheffingen, maar ze komen voor en er zullen er meer komen. Dat is ook een reden om een lager percentage dan 3,5 te kiezen.

De heer **Jeekel** (D66): Ik zou u nog even iets willen vragen over de amendementen op de stukken nrs. 12 en 16. In het amendement op stuk nr. 12 van de leden Van der Burg en Hofstra is het percentage 2,8, het subamendement op stuk nr. 16 is alleen ondertekend door de heer Hofstra. Kunt u nog aangeven hoe u tegenover dat subamendement staat? Uw amendement zou er namelijk door gewijzigd kunnen worden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Inderdaad. In het algemeen overleg hebben wij al gezegd dat wij over het principe van een verhoging in centen of in procenten nog willen praten, maar mijn grote bezwaar tegen het subamendement is dat het volgens mij technisch niet uitvoerbaar is. Er wordt een maximale huurverhoging van 14 voorgesteld, terwijl er afspraken zijn gemaakt over 6,5%. Straks komt deze kwestie ook weer aan de orde bij de bespreking van het verslag van het algemeen overleg, dan kunnen wij wat meer ingaan op de achtergronden. Maar zoals het er nu staat, kan het naar mijn idee niet.

De heer **Jeekel** (D66): Kortom, het is een fraaie breuk in de coalitie?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nee, over het belangrijkste, die 2,8%, zijn wij het in ieder geval eens.

De heer **Jeekel** (D66): Maar als ik naar de heer Hofstra luister, vraag ik mij af of dat wel het belangrijkste is, want zijn argumentatie voor het extra percentage is juist op dat subamendement gebaseerd.

De **voorzitter**: Ik moet nu toch een opmerking over de orde maken. Als iemand een amendement indient waarmee hij om allerlei redenen die tijdens het debat ontstaan, niet tevreden is, is het gebruikelijk om zo'n amendement te wijzigen in plaats van een subamendement in te dienen. De situatie zou anders zeer verwarrend worden. Wij moeten de regels toch wel enigszins in acht nemen. Ik kom er straks nog op terug, maar ik geef de heer Hofstra alvast in overweging om het subamendement in te trekken en gewoon een amendement in te dienen in de door hem gewenste vorm. Hij merkt dan vanzelf wel of er leden bereid zijn om het ook te ondertekenen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Ik ga verder met de representativiteit van de huurdersorganisaties. De heer Van den Berg heeft al het een en ander gezegd over de hele kwestie van "kan" en "zal". Ik wil in ieder geval dat de AMvB op zeer korte termijn tot stand komt en daarom heb ik samen met de heer Jeekel een motie opgesteld.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende, dat het begrip representatieve huurdersorganisatie niet is omschreven bij of krachtens een AMvB;

van mening zijnde, dat de huurders en verhuurders gediend zijn bij een heldere beschrijving van het begrip representativiteit;

tevens van mening zijnde, dat het advies van de Commissie huurders/verhuurders van 22 september 1993 een heldere beschrijving ter zake bevat;

Van der Burg

verzoekt de regering op korte termijn een algemene maatregel van bestuur op te stellen met de beschrijving van representatieve huurdersorganisatie, zoals deze is verwoord in het advies van de Commissie huurders/verhuurders van 22 september 1993 en deze zo spoedig mogelijk in werking te laten treden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden M.M. van der Burg en Jeekel. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 19 (24465).

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Over de toetsing door de huurcommissie heeft de heer Jeekel mede namens mij een motie ingediend. Die is al voldoende toegelicht. Gelet op de tijd zou ik het daarbij willen laten.

Nog een opmerking over het amendement van de heer Stellingwerf. Wij hebben zelf een amendement ingediend over die 2,8%; daarom zal ik zijn amendement niet steunen. Er is nog een ander argument. Hij geeft geen percentages meer, hij geeft een criterium. Vervolgens is daarvan af te wijken met een percentage. Ik denk dat dit ook technisch niet mogelijk is, maar dat is verder aan de heer Stellingwerf. Ik denk dat het technisch ook niet past in het wetsvoorstel om het zo te laten staan. Er wordt een criterium vastgelegd voor langere tijd, terwijl wetstechnisch alleen het percentage kan worden gewijzigd.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Mijnheer de voorzitter! Ik zal pogen de beantwoording in tweede termijn zo kort mogelijk te doen zijn. Als er iets blijft liggen, vraag ik daarvoor bij voorbaat excuus.

De eerste kwestie die aan de orde is geweest, is of het redelijkerwijs in drie maanden kan in plaats van in vier. Dit onder andere naar aanleiding van het amendement van de heer Hofstra. Ik heb in eerste termijn gemeld \pm en ik blijf bij dat oordeel \pm dat het dit jaar een kiezen is tussen twee kwaden: de wet helemaal niet in werking laten treden, wat ik buitengewoon zou betreuren, of de termijn $\frac{1}{2}$ maalig van vier maanden tot drie maanden in te korten. Dat betreur ik op zich ook, maar net iets

minder dan de wet helemaal niet in werking laten treden. Ik zou het buitengewoon jammer vinden als wij nu tot de conclusie zouden komen dat de termijn van vier maanden niet nodig zijn, dat het meer een luxe zou zijn en dat je wel zo naar drie maanden terug zou kunnen. Wij vragen van alle betrokkenen een geweldige krachtsinspanning om dit jaar de hele procedure in drie maanden te doen. Daar is veel vooroverleg aan voorafgegaan. Wij hebben ook gepoogd om een zodanige vormgeving te vinden dat huurders en verhuurders er optimaal nog net binnen die drie maanden mee overweg kunnen. Het is voor beide groepen pijn lijden. Ik constateer dat ook. Ook daar was bij allen, met uitzondering van de stichting Amstelveense huurders-overkoepeling, de wens liever in drie maanden en dan maar wat inschikken dan vier maanden. Ik zou dus heel graag bij de vier maanden willen blijven. Ik denk ook dat dit echt nodig is, maar het moet dit jaar dan maar in drie maanden gebeuren. Ik kan daar niet veel vrolijkers over zeggen dan de afweging die daarover gemaakt moest worden.

De tweede kwestie betreft de vraag hoe wij omgaan met het percentage X. Ik geef maar geen kwalificatie hoe ik over de totstandkoming van de verschillende amendementen denk. De heer Jeekel heeft daar een oordeel over gegeven. Wat ik feitelijk constateer, is dat alle amendementen afwijken van het advies van het overlegorgaan. De heer Biesheuvel heeft gezegd dat de staatssecretaris nog wat heeft uit te leggen aan het veld. Nee, ik heb niets uit te leggen aan het veld. Ik volg het advies, in grote meerderheid gegeven, waar men zich allen in kon vinden. In de richting van de heer Hofstra zeg ik dat het nog een redelijk recent advies is. Het was bedoeld voor deze huurronde en niet voor die van verleden jaar. Het komt niet uit de Commissie huurders/verhuurders. Het is een apart advies dat ik daarover heb gekregen, voor deze huurronde. Ik verdedig dat ook. Daar is men het over eens geworden. Daar is ook die afweging gemaakt tussen huurders en verhuurders om het zoveel mogelijk onder te brengen. Niet te veel, want dan schep je verwachtingen die je niet kunt waarmaken en dan heb je een geweldige papierwinkel, maar

ook niet te weinig, want dan heeft het weer niet het effect dat je wilt hebben. Voor mij is dus een heel belangrijk element het feit dat men het daarop eens is geworden. Dat leg ik dan ook graag uit aan een ieder. Als de Kamer uiteindelijk toch iets anders beslist, zal ik die wet natuurlijk uitvoeren. Immers, ik hecht zeer aan die wet, ook als het getal onverhoopt \pm ik zou dit zeer zou betreuren \pm een ander wordt dan de 3,8%.

Ik denk dat wij volgend jaar naar een wat lager percentage kunnen, gezien de huurontwikkeling. Maar daar praten wij dan volgend jaar weer met elkaar over. Ik blijf erbij dat 3,8% het meest verstandige getal is. Daarbij heb ik ook met nadruk genoemd het punt van de werkbelasting van de huurcommissies en van de kantonrechter. Ik zeg dat laatste mede in sterke mate namens de minister van Justitie. Iedereen spreekt zijn zorgen uit over de ontzettende belasting van de rechterlijke macht en iedereen vraagt zich af of dat niet beter en minder kan. Dan moet je bij elk voorstel heel serieus afwegen of dat element niet een zware rol moet spelen. Ik zeg erbij dat dit element ook voor mij een belangrijke rol speelt.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Wat betreft de capaciteit van de rechterlijke macht wijs ik erop dat de kantonrechter kan worden ingeschaald, als de huurcommissie een bepaalde uitspraak heeft gedaan en anders niet. De huurcommissie moet hebben gezegd: inderdaad, de procedure is te weinig of slecht gevolgd. Dan krijgt de kantonrechter pas een rol, hetgeen een afgeleide rol is. Ik ben niet zo bang voor de capaciteit van de rechterlijke macht, hoogstens voor die van de huurcommissie, maar dat is wat anders.

Staatssecretaris **Tommel**: Een deel van de gevallen zal toch via de huurcommissie naar de rechterlijke macht doorgaan. Hoe groter het beroep dat gedaan wordt op de huurcommissie, hoe groter ook in principe het beroep op de rechterlijke macht.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dan is het terecht; dan heeft de verhuurder de procedure niet goed gevolgd.

Staatssecretaris **Tommel**: Dat klopt, maar de vraag is of hij de procedure

Tommel

moet volgen. Daar speelt het getal X een belangrijke rol in. Je kunt je heel wel de situatie voorstellen dat een procedurefout wordt gemaakt bij een lage huurverhoging van, zeg, 2,9%. Het kan dan een verhoging betreffen die ver ligt onder het landelijk gemiddelde, die inhoudelijk zeer wel te verdedigen is, waarvan ook iedereen zal zeggen dat hij goed te verdedigen valt en waarvan het oordeel is dat hij goed te verdedigen valt. Dan kan men toch, vanwege de procedurefout, via de huurcommissie naar de kantonrechter. De vraag is dan, als de belasting van de rechterlijke macht een zodanig zwaar punt is als wij allemaal vinden, of dat nu uitgerekend een geval is waarbij je zegt, dat het maar moet gebeuren. Ieder moet daar zijn eigen afweging in maken, maar mijn afweging is dat dit niet verstandig is en dat je dat niet zou moeten doen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is sowieso een aansporing voor de verhuurders om de procedure goed te volgen. Maar het punt is dat wij er op geen enkele manier een inschatting van kunnen maken op dit moment.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Kwantitatief niet, maar wel is er het gegeven dat hoe lager het percentage X is, hoe groter het beroep op de huurcommissie is en hoe groter het beroep op de kantonrechter.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Speelt hierbij ook nog een rol dat deze wet \pm de staatssecretaris heeft het bevestigd \pm onverminderd van toepassing is op situaties van onzelfstandige woonruimte en onderverhuur? Maakt dat de problematiek bij een lagere vaststelling van dit X-bedrag niet nog groter?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja, dat is zo, voorzitter.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Het valt mij op dat de staatssecretaris er vrij makkelijk overheen stapt, in de zin van: nu ja, als het amendement \pm waarvan wij nog moeten zien of de heer Hofstra er niet zijn handtekening onder weghaalt \pm het toch zou halen, dan zal het wel zo zijn. Maar dat tast toch in wezen \pm X gaat met een vol punt naar beneden \pm de bedoelingen aan

die de staatssecretaris had met het wetsvoorstel?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb mijn oordeel gegeven over de amendementen en gezegd: naarmate zij dichterbij de 3,8% liggen, heb ik er minder bezwaar tegen. Dat betekent dat dit amendement, op dat van de heer Poppe na en op dat van de heer Stellingwerf na, want dat heeft een heel andere systematiek, het amendement is waar ik het meest bezwaar tegen heb. Fundamenteel u net zo goed af van het unanieme advies van huurders en verhuurders. In die zin zit er niet zoveel principiële in uw opstelling.

De heer **Biesheuvel** (CDA): In zoverre dat ik de kwalificatie kreeg, dat ik een visie had.

Staatssecretaris **Tommel**: Ik heb mij nadrukkelijk onthouden, voorzitter, van elk oordeel over wie wel of niet een visie had. Wie een getal neerlegt, heeft een visie daarop en die kan ik delen of niet delen. Mijn visie is dat 3,8% het goede getal is en ik heb mijn oordeel daarover gegeven, op een opmerking na over het subamendement van de heer Hofstra. Ik denk dat het technisch inderdaad wel enige aandacht verdient. Het leidt er overigens wel toe dat voor woningen onder de \pm 500 het percentage X veel hoger wordt, want naarmate de huur lager is, is een vast bedrag een hoger percentage. Als de heer Hofstra denkt in de richting te gaan van hetgeen waar mevrouw Van der Burg op doelt, namelijk de 3,8% naar beneden bij te stellen, dan doet hij in feite met dit amendement precies het tegenovergestelde. Maar ik zie wel welke amendementen er uiteindelijk blijven en welke handtekeningen daar dan onder staan.

Voorzitter! Dat brengt mij bij de moties. De motie van de heer Biesheuvel vraagt om zo spoedig mogelijk, bij of krachtens AMvB, nadere richtlijnen te geven voor de procesvereiste. Ik heb al in eerste instantie gezegd, dat ik daar geen behoefte aan heb. Ik wil het eerst een jaar aanzien. Ik heb ook geen reden om na de argumentatie die de heer Biesheuvel hiervoor in tweede termijn heeft aangevoerd, hierop terug te komen. Ik ontraad deze motie.

De motie van de heer Jeekel en mevrouw Van der Burg vraagt om,

met het oog op 1997 en later, met zodanige voorstellen te komen dat huurcommissies de mogelijkheid krijgen om te toetsen op de toereikendheid van de informatie van de verhuurders. Ik heb al toegezegd dat ik hierover advies zal vragen en dat ik daarna aan de hand van dat advies bij de Kamer terugkom met een stellingname op dit punt. Mevrouw Van der Burg heeft een heel heldere stelling neergelegd tot waar dit beperkt moet worden. Ik zie deze motie dan ook als een verwoordelijking van mijn toezegging en daarmee als steun voor het beleid dat ik heb uiteengezet.

De laatste motie van mevrouw Van der Burg en de heer Jeekel vraagt op korte termijn om een AMvB met de beschrijving van representatieve huurdersorganisaties. Met het eerste deel van het dictum heb ik geen moeite maar met het tweede deel wel. Daar staat "zoals deze is verwoord in het advies van de Commissie huurders/verhuurders van 22 september". Ik heb al gezegd dat ik nog een advies heb uitstaan daarover. Het zou wel heel wonderlijk zijn als ik nu al zou moeten uitspreken dat ik aan dat advies geen gewicht hecht. Ik heb geen bezwaar om die AMvB voor te bereiden, maar ik vraag enige ruimte om nog een afweging te maken over de inhoud. Immers, als de inhoud precies het voorstel van de Commissie huurders/verhuurders is, heb ik een lastig probleem. Ik maak dus de kanttekening dat ik de motie zodanig opvat dat ik nog enige ruimte heb om na te denken over de precieze inhoud, waarna ik mijn conclusies aan de Kamer zal voorleggen. Wanneer de Kamer dan meent dat het anders moet, kunnen wij erover discussiëren. In die zin heb ik geen bezwaar tegen die motie.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Kunt u een termijn noemen?

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik verwacht dit advies binnenkort en ik denk dus aan een termijn van enkele maanden. Het kan dus een rol spelen bij de ronde van volgend jaar. Ik neem aan dat dat het uitgangspunt is.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik neem aan dat het in ieder geval voor het zomerreces rond zal zijn.

Staatssecretaris **Tommel**: Zeker.

Tommel

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dus voor de officiële huurronde van 1 juli 1996?

Staatssecretaris **Tommel**: Ja. Dan heeft u er van mij een oordeel over.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Ik heb nog een, voor de VVD, heel principiële punt. De staatssecretaris zegt dat 2,8%, 80% van de gevallen betekent. Wij willen dat koppelen aan het absolute traject en wij verwachten dan ook dat dit getal daalt naar zo'n 50%, 60%. Zou de staatssecretaris daar nog iets over kunnen zeggen?

Staatssecretaris **Tommel**: Voor dit jaar ga ik ervan uit, dat 2,8% betekent dat in 80% van de gevallen een procedure moet worden gevolgd. Dat is mijn uitgangspunt.

De heer **Hofstra** (VVD): Maar wij zeggen dat daar beneden het bedrag van 14 geldt en dat bespaart heel veel gevallen.

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Ik heb daar een uiteenzetting over gegeven. Dat betekent wel dat bij huren onder de 1500 het percentage hoger wordt. Het is dan heel wonderlijk dat hij samen met mevrouw Van der Burg een amendement indient om het percentage van 3,8 naar beneden te brengen tot 2,8, terwijl zijn subamendement er in feite op neerkomt dat het percentage juist hoger wordt. Hij moet er naar mijn gevoel nog eens naar kijken.

□

De **voorzitter**: Als voorzitter van deze Kamer wil ik een opmerking maken over het amendement op stuk nr. 12 en het subamendement op stuk nr. 16. Gebruik is dat de rechten bij ondertekening van een motie en een amendement bij de eerste ondertekenaar liggen. Dat geldt dus ook voor het amendement op stuk nr. 12. Natuurlijk is het ook gebruikelijk dat degenen die een amendement ondertekenen voor dat amendement stemmen, anders wordt het ondertekenen curieus. Dat is ook de reden waarom nooit stemverklaringen worden toegestaan bij het voor stemmen op eigen amendementen of moties. Een enkele keer bereikt mij dat verzoek wel, maar dat wordt afgewezen.

Er mag dus van worden uitgegaan dat in ieder geval betrokkene, als die een amendement ondertekent, en mogelijk ook zijn fractie voor stemmen. Tegen die achtergrond moeten ook subamendementen worden gezien. Het indienen van subamendementen op amendementen die men zelf heeft ingediend dan wel heeft medeondertekend, behoort dus tot de zeldzaamheden. Dat wil niet zeggen dat subamendementen buiten de orde zijn, maar ik had er wel behoefte aan om de verhoudingen helder te maken. Ik hoop hier, denk ik, ook geen conclusie aan te verbinden.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, aanstaande dinsdag te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**: Wij hebben ons zeer ingespannen om dit wetsvoorstel vandaag te behandelen. Dat is gelukt. Het twee-minutendebaat inzake het huurbeleid kan vandaag echt niet meer, want wij moeten straks met Rotterdam beginnen. Ik stel voor om dat dinsdag te doen. Ik durf dat ook voor te stellen, omdat de voorzitter van de commissie, namens alle woordvoerders, mij gisteren niet alleen plenair, maar bovenal op andere manieren, bij wijze van spreken hoog en laag springend, heeft verzekerd dat de behandeling van dit wetsvoorstel niet veel tijd met zich zou brengen. Als zich wat complicaties zouden voordoen, dan zouden wij daar de tijd voor moeten nemen, maar daarvoor heb ik ook ruimte gegeven. Het twee-minutendebaat kan dinsdag aan de orde komen, te meer daar een wetsvoorstel wel aan de overzijde wordt behandeld, maar een twee-minutendebaat daar geen follow-up heeft. Wat dat aangaat, is alles helder.

De vergadering wordt van 13.25 uur tot 14.10 uur geschorst.

De **voorzitter**: De ingekomen stukken staan op een lijst die op de tafel van de griffier ter inzage ligt. Op die lijst heb ik voorstellen gedaan over de wijze van behandeling. Als aan het einde van de vergadering daartegen geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan, dat de

Kamer zich met de voorstellen heeft verenigd.

Regeling van werkzaamheden

De **voorzitter**: Het Presidium heeft met eenparigheid van stemmen besloten, te stellen in handen van:

- a. de vaste commissie voor Buitenlandse Zaken:
 - het wetsvoorstel Goedkeuring van het op 27 februari 1995 te Stockholm tot stand gekomen Verdrag tot oprichting van het Internationaal Instituut voor democratie en verkiezingsondersteuning (Trb. 1995, 257) (24577, R1562);
 - b. de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken:
 - het wetsvoorstel Gemeentelijke herindeling in de samenwerkingsgebieden Midden-Brabant, Breda en Westelijk Noord-Brabant en in een gedeelte van de samenwerkingsgebieden Zuidoost-Brabant en 's-Hertogenbosch (24571);
 - het wetsvoorstel Wijziging van de Ambtenarenwet en de Militaire Ambtenarenwet 1931 in verband met het verrichten van nevenwerkzaamheden (24575);
 - c. de vaste commissie voor Verkeer en Waterstaat:
 - het wetsvoorstel Vaststelling van bepalingen betreffende waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (Wet beheer rijkswaterstaatswerken) (24573);
 - de Partijle herziening Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (Hanzelijn, Axel-Zelzate, Meppel-Ramspol) (24122);
 - d. de vaste commissie voor Economische Zaken:
 - het wetsvoorstel Wijziging van de In- en uitvoerwet (opneming van de mogelijkheid om in bepaalde gevallen voor de uitvoer van goederen een vergunningvereiste te stellen) (24576).
- Op verzoek van de commissie stel ik voor, de behandeling van wetsvoorstel 23216 (initiatief-Rosenmüller inzake deeltijdarbeid) te verplaatsen tot na het voorjaarsreces. Dat is dus een redelijk onbepaald uitstel.
- Ik stel voor, toe te voegen aan de agenda voor 6, 7 en 8 februari:
 - het wetsvoorstel Regels met