



De heer Tommel, Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van GroenLinks en de CD tegen het wetsvoorstel hebben gestemd en die van de overige fracties ervoor, zodat het is aangenomen.

Aan de orde zijn de **stemmingen** in verband met het wetsvoorstel **Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage) (24465)**, en over:

- de motie-Biesheuvel over nadere richtlijnen bij of krachtens AMvB m.b.t. de procesvereisten (24465, nr. 17);
- de motie-Jeekel/M.M. van der Burg over het toetsen van de toereikendheid van door de verhuurder aangedragen informatie (24465, nr. 18);
- de motie-M.M. van der Burg/Jeekel over het begrip representatieve huurdersorganisatie (24465, nr. 19).

(Zie vergadering van 25 januari 1996.)

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Op stuk nr. 23 is een gewijzigd amendement ingediend. Het was al wel aangekondigd, maar wij hadden het nog niet echt kunnen zien, laat staan dat wij van de

staatssecretaris gehoord hebben hoe hij over dat gewijzigde amendement oordeelt. Dat oordeel vernemen wij graag alsnog.

De **voorzitter**: De heer Biesheuvel vraagt daarmee in feite om heropening van de beraadslaging, wat wij doorgaans tijdens een reeks van stemmingen niet doen. Als het antwoord van de staatssecretaris kort is en geen aanleiding geeft tot een debat, kan het en kunnen wij straks de stemmingen voortzetten. Met die kanttekening stel ik voor, aan het verzoek van de heer Biesheuvel te voldoen.

Daartoe wordt besloten.

□

Staatssecretaris **Tommel**: Voorzitter! Het amendement beoogt het getal X, namelijk het percentage waarboven de huurstijging moet worden gemotiveerd, niet op 3,8% te stellen, maar op 2,8%, en bij woningen met een huur van minder dan ƒ 500 op een vast bedrag van ƒ 14. Het amendement roept bij mij ernstige bezwaren op. In de eerste plaats is het in afwijking van het unanieme advies, dat sociale huurders en verhuurders in het overlegorgaan van de landelijke centrales van huurders en verhuurders overeen zijn gekomen. Huurders en verhuur-

ders zijn akkoord gegaan met 3,8%. Laten we het daarbij houden.

In de tweede plaats dekt 3,8% ongeveer 50% van alle huur-aanzeggingen.

Gaat men over op het systeem van het amendement van de heer Hofstra en mevrouw Van der Burg, dan stijgt dat percentage naar ongeveer 72. Dat betekent een geweldige extra rompslomp. Daarnaast wekt het amendement ook verwachtingen, in die zin dat huurders zullen denken dat tussen 2,8% en 3,8% sprake is van een marge die wellicht zou kunnen leiden tot de situatie dat de verhuurder de aangezegde huurverhoging niet nodig heeft voor de continuïteit. Dat is irreal. De meeste marges zitten rondom die 3,8%. Als je optimaal effectief wilt zijn, dan moet je de verhuurder stimuleren om net onder dat befaamde percentage X te gaan zitten. Dat scheelt hem namelijk een heleboel rompslomp.

Wij hebben de procedure dit eerste jaar een maand moeten inkorten. De termijn van vier maanden is drie maanden geworden. Dat betekent dat de verhuurder moet reageren op alle bezwaren van de huurders, in een zeer kort tijdsbestek. Men moet zich werkelijk afvragen, als men 72% van de huurders moet aanschrijven, of dat in redelijkheid mogelijk is en of het antwoord dan nog enige kwaliteit kan hebben. Die vraag moet de Kamer zich ook stellen.

Ten slotte leidt een en ander tot een aanzienlijk groter beroep op de huurcommissies en op de kantonrechter. Het bedrag van ƒ 14 is een vast bedrag, maar juist dat onderdeel van het amendement verbaast mij zeer. Het is wel logisch vanuit de optiek van de heer Hofstra in het debat, namelijk het versterkt optrekken van de lagere huren. Van mevrouw Van der Burg heeft het mij wel zeer verbaasd. Bij bijvoorbeeld een huur van ƒ 250 betekent het dat de verhuurder pas bij een huurverhoging van meer dan 5,6% de argumenten daarvoor moet aandragen. Als de verhuurder daar dus onder blijft zitten \pm daarbij gaat het dus om een veel hoger percentage dan mijn voorstel van 3,8% \pm dan hoeft hij dat in redelijkheid niet te beargumenteren. Dat heeft dus zonder meer een huuropdrijvend effect.

Op grond van deze argumenten ben ik van mening dat het amende-

Tommel

ment tot grote rompslomp zal leiden, dat het contra-effectief is en dat het ook zal leiden tot huurverhogingen bij de goedkope voorraad. Ik raad de aanneming van het amendement dus ten stelligste af.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De aanhef van artikel I en onderdeel A worden zonder stemming aangenomen.

In stemming komt het amendement-Poppe (stuk nr. 9, II, A).

□

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, de groep-Nijpels, de Unie 55+ en het lid Hendriks voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Ik stel vast, dat door de verwerping van dit amendement, de andere op stuk nr. 9 voorkomende amendementen als verworpen kunnen worden beschouwd.

In stemming komt het gewijzigde amendement-Stellingwerf (stuk nr. 22, II).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van de RPF, GroenLinks, de SP, de groep-Nijpels, het AOV, de Unie 55+, de CD en het lid Hendriks voor dit gewijzigde amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Ik stel vast, dat door de verwerping van dit gewijzigde amendement, het andere op stuk nr. 22 voorkomende gewijzigde amendement als verworpen kan worden beschouwd.

In stemming komt het gewijzigde amendement-M.M. van der Burg/Hofstra (stuk nr. 23, I).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van de PvdA, de VVD, GroenLinks, de SP, de RPF, de groep-Nijpels, de Unie 55+ en de CD voor dit gewijzigde amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is aangenomen.

Ik stel vast, dat door de aanneming van dit gewijzigde amende-

ment, de andere op stuk nr. 23 voorkomende gewijzigde amendementen als aangenomen kunnen worden beschouwd.

Ik constateer, dat het niet meer nodig is, te stemmen over het amendement-Biesheuvel (stuk nr. 15).

Onderdeel B, zoals het is gewijzigd door de aanneming van de gewijzigde amendementen-M.M. van der Burg/Hofstra (stuk nr. 23, I t/m V), wordt zonder stemming aangenomen.

In stemming komt het gewijzigde amendement-Poppe (stuk nr. 21, I).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fractie van de SP en het lid Hendriks voor dit gewijzigde amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Ik stel vast, dat door de verwerping van dit gewijzigde amendement de andere op stuk nr. 21 voorkomende gewijzigde amendementen als verworpen kunnen worden beschouwd.

In stemming komt het amendement-Hofstra (stuk nr. 13).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fractie van de VVD en het lid Hendriks voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

In stemming komt het amendement-Hofstra (stuk nr. 14).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van de VVD, de groep-Nijpels, het GPV en de RPF voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Onderdeel C wordt zonder stemming aangenomen.

Onderdeel D, zoals het is gewijzigd door de aanneming van het gewijzigde amendement-M.M. van der Burg/Hofstra (stuk nr. 23, VI), wordt zonder stemming aangenomen.

De onderdelen E t/m G worden zonder stemming aangenomen.

Het gewijzigde artikel I wordt zonder stemming aangenomen.

In stemming komt het amendement-Poppe (stuk nr. 24, I).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fractie van de SP en het lid Hendriks voor dit amendement hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat het is verworpen.

Ik stel vast, dat door de verwerping van dit amendement de andere op stuk nr. 24 voorkomende amendementen als verworpen kunnen worden beschouwd.

Artikel II wordt zonder stemming aangenomen.

Artikel III en de beweegreden worden zonder stemming aangenomen.

In stemming komt het wetsvoorstel.

De **voorzitter**: Ik constateer, dat het wetsvoorstel met algemene stemmen is aangenomen.

In stemming komt de motie-Biesheuvel (24465, nr. 17).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van het CDA, het AOV, de groep-Nijpels, de Unie 55+, de CD, GroenLinks en de SP voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is verworpen.

In stemming komt de motie-Jeekel/M.M. van der Burg (24465, nr. 18).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van de PvdA, D66, de RPF, de SGP, het GPV, GroenLinks, de SP, de groep-Nijpels, het AOV, de Unie 55+, de CD en het lid Hendriks voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is aangenomen.

In stemming komt de motie-M.M. van der Burg/Jeekel (24465, nr. 19).

De **voorzitter**: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fracties van D66, de RPF, de SGP, het GPV, de PvdA, GroenLinks, de SP, de groep-Nijpels, het AOV, de Unie 55+,

Voorzitter

het CDA en het lid Hendriks voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is aangenomen.

Aan de orde is het debat naar aanleiding van een **algemeen overleg inzake het huurbeleid**.

De beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Via dit korte debatje sluiten wij het jaarlijkse huurritueel af. De VVD streeft naar subsidieeloos of subsidie-arm bouwen en exploiteren en dus naar een grotere marktwerking en een overheid "meer op afstand". Helaas is het nu nog niet zover. Daarom praten wij in deze Kamer nog steeds elk jaar over de cijfertjes voor de huurontwikkeling. Voor 1996 zet de VVD in op meer marktwerking, zoals ik al heb gezegd, maar ook op een betere bescherming van de consument en de huurder als het gaat om de huurverhogingen die worden aangezegd. De VVD zet in op een maximale matiging van de huurverhoging en op het veranderen van de huurverhogingen van procenten in centen.

De staatssecretaris heeft ons op stuk nr. 20 recent een brief gestuurd waarin een goed overzicht staat van wat er allemaal is besproken. Toch hebben wij nog behoefte aan een aanscherping en een verduidelijking. In verband daarmee wil ik mede namens collega Duivesteijn een motie indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging;

overwegende, dat er alle aanleiding is om een maximale matiging van huurverhogingen te bevorderen;

nodigt de regering uit:

- in overleg te treden met de koepels van woningbouwcorporaties, met als verzoek om voor 1996 af te zien van de wettelijk verplichte 3,5% minimale verhoging van de huursom;
- indien de koepels niet aan het hiervoor gestelde willen of kunnen meewerken, en de feitelijke inflatie over 1995 minder dan 2% blijkt te

zijn, ontheffing te verlenen aan alle woningcorporaties voor het minimale huurstijgingspercentage, tenzij de financiële situatie het niet toelaat, op basis van artikel 13, lid 2, van de Wet balansverkorting. Naar verwachting zal dit voor 1996 een minimale huursomstijging van 2,3% betekenen;

- het huurverhogingspercentage waarboven aan de zogenoemde procesvereisten moet worden voldaan, te verlagen van 3,8% naar 2,8% voor 1996, met dien verstande dat voor huren tot 500 een maximaal bedrag geldt van 14;
- nadere voorstellen te doen over het uitdrukken van de huurverhogingen in centen in plaats van procenten voor het huurbeleid vanaf 1997,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Hofstra en Duivesteijn. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 49 (24400-XI).

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Ik constateer dat de heer Hofstra zo weinig vertrouwen heeft in het aannemen van zijn amendement dat hij het nog maar eens in een motie vastlegt. Dat lijkt mij langzamerhand wat overbodig.

De heer **Hofstra** (VVD): Voorzitter! Tot slot wil ik er nadrukkelijk bij zeggen dat de motie onverlet laat dat het voorstel van de staatssecretaris voor het maximum voor 1996 wordt ingevoerd. In de richting van de heer Duivesteijn, gelet op wat ik in het vlugschrift van de PvdA las, wil ik zeggen dat dit geen wetsvoorstel is maar een motie en dat het niet de aanvaardbare huurstijging is maar het huurstijgingspercentage waarboven de huurverhoging moet worden gemotiveerd.

□

De heer **Duivesteijn** (PvdA): Voorzitter! De woordvoerder van de VVD heeft in hoofdlijnen dezelfde standpuntbepaling ingenomen als ondergetekende, hoewel ik die opmerking over het vlugschrift niet helemaal begreep. Volgens mij stond het er iets anders, maar dat maakt niet zoveel uit.

Voorzitter! Het gaat er in dit korte debat ter afronding van het huurbeleid om dat we in feite vanuit

de Kamer een heel nadrukkelijk signaal willen geven aan alle mensen die op de een of andere manier betrokken zijn bij de volkshuisvesting, maar natuurlijk uiteraard in het bijzonder aan de verhuurders. Een matiging van de huurverhoging moet mogelijk zijn. Het komt in de praktijk te vaak voor dat het parlement als excuus wordt gebruikt voor het vragen van een relatief hoge huurverhoging. Met name een aantal sociale verhuurders stelt dat zij minimaal een huurverhoging van 3,5% moet vragen. Dat is op zichzelf al een vreemde voorstelling van zaken, want die 3,5% is een gevolg van een onderhandelingsslag waarin met name de koepelorganisaties voor zo'n bodem hebben gepleit. Op basis van artikel 13, lid 2, van de Wet balansverkorting volkshuisvesting is het mogelijk een ontheffing te geven voor het percentage van 3,5. Zowel de VVD als de PvdA is van mening dat een generieke toepassing verstandig is, uiteraard alleen ten behoeve van de corporaties die dat financieel op een verantwoorde wijze kunnen doen. Wij verwachten dat het kabinet de motie op die wijze zal interpreteren en uitvoeren. Wij zijn ervan overtuigd dat dit een matigingseffect oplevert.

Een tweede matigingseffect is gelegen in de gedachte van de heer Hofstra om niet over procenten, maar over centen te spreken. Het is goed om die voorstellen nader uit te werken. Met het stellen van een maximum in centen komt het percentage van 6,5 aan de orde, het aanvankelijke voorstel van de PvdA. Dat voorstel komt erop neer dat ten aanzien van een groot aantal woningen een matigingsbeleid mogelijk is. Als de motie wordt aangenomen, is het aan de staatssecretaris om de NWR en de NCIV ervan te overtuigen dat er, gelet op het inflatiepercentage van vorig jaar, nu reeds een matigingsbeleid gevoerd moet worden. Het is echt aan de verhuurders zelf om duidelijk te maken dat zij bereid zijn om tot matiging over te gaan.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! De heer Hofstra heeft aangegeven dat het erom gaat zo snel mogelijk te bereiken dat er subsidieeloos wordt gebouwd en beheerd. Alles moet worden overgelaten aan de markt, dus een