

Vergaderjaar 1995–1996

**23 817**

**Balansverkortung geldelijke steun  
volkshuisvesting**

**24 508**

**Volkshuisvestingsbeleid**

**Nr. 55**

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 13 maart 1996

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> heeft op 18 januari 1996 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **Wet balansverkortung geldelijke steun volkshuisvesting: aanvullende bijdrage bij economische eigendom** (brief van 20 november 1995, kamerstuk 23 817, nr. 50);
- **de reactie van de Algemene Rekenkamer over het toezicht op woningcorporaties** (brief van 21 november 1995, VROM-95-848);
- **het huurprijzenbeleid voor 1996** (de betreffende delen van de brief van 17 november 1995, kamerstuk 24 508, nr. 1).

Van het gevoerde overleg brengt de commissie als volgt beknopt verslag uit.

## Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Duivesteijn** (PvdA) had uit de brief van de Algemene Rekenkamer opgemaakt dat deze weinig voelt voor een rol bij het toezicht op woningcorporaties. Het leek hem daarom verstandig om vast te houden aan de indertijd aangenomen motie over een onafhankelijk toezicht door een zelfstandig bestuursorgaan. Hij drong erop aan dat deze motie nu zo snel mogelijk wordt uitgevoerd.

De voorstellen inzake het te voeren huurprijsbeleid hadden zijn instemming niet. Hij was voornemens daar bij latere overleggen, o.a. over de positie van huurders, het trendrapport en de individuele huursubsidie, nader op in te gaan. Vandaag wilde hij zich concentreren op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de motie-Tuinstra/De Jong die begin 1994 bij de behandeling van de bruteringsoperatie door de Kamer is aangenomen (23 400, XI, nr. 44).

In het bruteringsakkoord, in november 1993 tot stand gekomen, waren o.a. afspraken opgenomen over een maximale huurstijging per woning van tussen de 6,5% en de 7,5% en een minimale huursomstijging van 3,5%. Daarnaast werd uitgegaan van een «gemiddelde huursomstijging» van 3,8%, als een soort rekenmodel voor een gezonde exploitatie. Op grond van dit akkoord werden de corporaties geacht, vanaf het moment van inwerkingtreding ervan in staat te zijn tot een verantwoorde exploi-

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Esselink (CDA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Poppe (SP), Gabor (CDA), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijksma (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA) en Jeekel (D66).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Van de Camp (CDA), Oudkerk (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Van Blerck-Woordman (VVD), Hendriks, Bijleveld-Schouten (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA) en Van 't Riet (D66).

tatie. Elke corporatie zou de huursomstijging ook individueel moeten vaststellen, afhankelijk van de werkelijke exploitatiegegevens van het eigen bezit. In de praktijk blijken veel corporaties de 3,8% echter niet als een rekenmodel maar als een norm te zien, waardoor zij zonder meer het percentage van 3,8 aanhouden, onafhankelijk van de vraag of dat wel nodig, dan wel juist onvoldoende is voor een verantwoorde exploitatie van het eigen bezit. De heer Duivesteijn drong erop aan dat de woningcorporaties nog eens wordt voorgehouden hoe zij jaarlijks dienen te komen tot vaststelling van het huurverhogingspercentage. In het wetsvoorstel procesvereisten is trouwens ook een verantwoordingsplicht voor de corporaties opgenomen, zij het helaas pas boven een te hoog percentage.

In de motie-Tuinstra/De Jong is de regering verzocht om bij een lagere inflatie dan verwacht in het bruteringsakkoord, in overleg te treden met de contractpartners over de gevolgen hiervan. Inmiddels is, aldus een recent persbericht van het CBS, de inflatie in 1994 gedaald naar 2,6% en is in 1995 een verdere daling naar 1,6% opgetreden, terwijl in het bruteringsakkoord is uitgegaan van een inflatiepercentage van 3 en is vastgelegd dat de minimale huursomstijging steeds 0,5 procentpunt hoger dient te liggen dan de inflatie, met een minimum van 3,5%. In het CBS-persbericht is ook aangegeven dat de stijging van de huren, met inbegrip van het huurwaardeforfait voor huiseigenaren, voor meer dan 50% de prijsstijging in 1995 heeft veroorzaakt en volgens de macro-economische verkenningen wordt zelfs één procentpunt inflatie veroorzaakt door de stijging van de huren. Het voeren van een huurmatigingsbeleid heeft derhalve een belangrijke invloed op het niveau van de inflatie en een nog verdere verlaging van de inflatie is van veel wijdere betekenis dan alleen de volkshuisvestingssector. Dat heeft immers ook gevolgen voor de prijscompensatie, de koppelingsproblematiek, het minimumloon, de algemene koopkracht e.d.

Bij brief van 28 februari 1994 (23 400, XI, nr. 48) heeft de vorige staatssecretaris van VROM laten weten geen bezwaar te hebben tegen aanneming van de motie-Tuinstra/De Jong. De vorige staatssecretaris is, aldus deze brief, met de indieners van deze motie van mening dat bij een gebleken lagere inflatie dan waarvan is uitgegaan in het bruteringsakkoord, het in de rede ligt dat partijen bereid zijn om het initiatief te nemen om de minimale huursomstijging aan te passen. De brief vervolgt met «Ik heb inmiddels begrepen dat ook de koepels NWR en NCIV van mening zijn dat de situatie zich kan voordoen waarin dat besproken dient te worden». Op dit moment ligt de inflatie veel lager dan de in het bruteringsakkoord verwachte 3% en de verwachting bestaat dat de inflatie ook in 1996 laag zal blijven. In de brief van 17 november jl. geeft de huidige staatssecretaris weliswaar aan bereid te zijn in de loop van 1996 het gesprek hierover met de koepels aan te gaan, maar nu het verschil tussen de in het bruteringsakkoord verwachte inflatie en de werkelijke inflatie zo groot is geworden, zag de heer Duivesteijn alle reden voor de staatssecretaris om zo snel mogelijk met de koepels te gaan onderhandelen over een verlaging van de minimale huursomstijging. Eigenlijk had de staatssecretaris dit gesprek met de koepels al moeten aangaan, zo vond de heer Duivesteijn. Hij ging er hierbij overigens van uit dat een verlaging van de minimale huursomstijging ook zal leiden tot een verlaging van de maximale huurstijging per woning.

Voor het doorvoeren van de door hem gewenste verlaging van de minimale huursomstijging zag hij verschillende mogelijkheden. Zo kan het bruteringsakkoord worden aangepast, maar hij kon zich ook voorstellen dat een gentleman's agreement wordt gesloten. Hij voorzag op dit punt geen financiële problemen, want nu de inflatie veel lager is komen te liggen dan de 3% van het bruteringsakkoord, ging hij ervan uit dat de opbrengst van de binnenkomende huren in reële termen thans méér waard is dan volgens het bruteringsakkoord in feite de bedoeling was. In totaal gaat het, zo was zijn indruk, om aanzienlijke bedragen en met

behulp hiervan kan worden gekomen tot verlaging van de minimale huursomstijging.

In dit verband stelde hij dat vooral door de particuliere verhuurders thans zeer hoge rendementen worden behaald, omdat zij in staat zijn om mee te liften met de maximale huurstijging van 6,5%, terwijl die stijging niet volledig nodig is voor het opvangen van de normale kostenontwikkelingen. In 1993 hebben de woningcorporaties al een rendement van meer dan 10% behaald en het rendement bij particuliere verhuurders, zeker bij pensioenfondsen, ligt daar nog boven, o.a. in verband met de garanties die de rijksoverheid heeft afgegeven voor bepaalde rentepercentages bij verstrekte leningen over een periode van twintig jaar.

Om een indruk te geven om wat voor soort bedragen het kan gaan bij hogere huurstijgingen dan de 3,5%, wees de heer Duivesteijn op de antwoorden op zijn schriftelijke vragen over de reserves van woningcorporaties waar o.a. uit blijkt dat elk procentpunt extra huurverhoging boven de minimale 3,5% in het jaar 2000 leidt tot extra huurinkomsten van in totaal circa 1 mld., ten opzichte van het huursomniveau-1995.

Samenvattend betoogde hij dat er, in de lijn van de motie-Tuinstra/De Jong en de daarop door de vorige staatssecretaris gegeven reactie, gezien de veel lagere inflatie dan de 3% van het bruteringsakkoord nu alle aanleiding is om de komende weken opnieuw te onderhandelen met de koepels NWR en NCIV over de minimale huursomstijging. Als deze lager kan worden gesteld dan de nu voorziene 3,5%, ging hij ervan uit dat dan tevens kan worden gekeken naar het mogelijke effect ervan op de maximale huurstijging per woning die nu op 6,5% is gesteld. Bij een maximale stijging van 5,5% wordt trouwens nog juist binnen het percentage voor de subsidie-afbraak gebleven.

De heer **Biesheuvel** (CDA) ging eerst in op de brief van 20 november over aanvullende bijdrage bij economische eigendom. Bij de passage over de factor traagheid leek hem de vraag van belang, of die traagheid al dan niet te wijten is aan de betreffende corporatie. In de praktijk doen zich namelijk behoorlijke problemen voor bij de eigendomsoverdracht van woningen, o.a. in Utrecht, maar ook in Den Haag. Hij drong er dan ook op aan dat wordt overwogen om alsnog een hardheidsclausule in te bouwen. Dit is trouwens een goed middel om, tenminste bij de corporaties die het betreft, de door het kabinet zo voorgestane huurmatiging te bereiken.

Bij de brief van de Algemene Rekenkamer herinnerde hij nog eens aan de indertijd van CDA-zijde gedane suggestie over een zelfstandige kamer voor het financiële toezicht. Overigens zal over enige tijd nog het onderzoek van de Rekenkamer uitkomen over de werking van het toezicht door het rijk in 1993 en 1994 onder het regime van het BBSH en hij stelde zich voor bij die gelegenheid dieper op een en ander in te gaan.

Ingaand op het huurprijzenbeleid voor 1996 merkte hij eerst op dat de huurparameters voor 1996 zoals ze op blz. 5 van de brief van 17 november zijn genoemd, geen verrassing kunnen zijn geweest. Verder leek het hem mogelijk dat voor 1 maart a.s. de wet procesvereisten tot stand komt, zodat deze wet nog kan werken voor de huurronde-1996. Daarmee zou dan zijn voldaan aan de voorwaarde van CDA-kant inzake de maximale stijging van 6,5%.

Bij het percentage van 5,5 voor de subsidie-afbraak wees hij op het technische wetsvoorstel ter zake dat nu in de fase van de schriftelijke voorbehandeling verkeert. Vanwege het CDA is in het verslag over dit wetsvoorstel de vraag opgeworpen waarom uit een oogpunt van meer huurmatiging niet is gekozen voor 5%, in plaats van de 5,5%. Hij zou graag zien dat daar vandaag al antwoord op komt.

Naar aanleiding van het betoog van de heer Duivesteijn vroeg de heer Biesheuvel aan de staatssecretaris, waarom deze niet al zelf met het oog op de gebleken lagere inflatie het initiatief heeft genomen om het gesprek met de corporaties aan te gaan. Is er nu nog voldoende tijd om tot

overeenstemming met de koepels te komen over een wijziging van het beleid voor 1996? Bedacht moet worden dat, als met de koepels overeenstemming wordt bereikt, deze koepels vervolgens nog geruime tijd nodig zullen hebben voor overleg met hun achterban. Er is daarnaast nog een andere mogelijkheid, namelijk het geven van individuele ontheffingen, waarmee wordt toegestaan om een lagere minimale huursom te realiseren. Overigens moeten individuele sociale verhuurders zo'n ontheffing zelf aanvragen.

In de beschrijving van het vanaf 1997 te voeren huurbeleid wordt gesproken over «een verantwoorde bedrijfsvoering, ofwel de financiële continuïteit van de sociale verhuurders». Welke criteria hanteert de staatssecretaris hierbij? Past het idee om te komen tot een maximale huursom, met individuele ontheffingsmogelijkheid, binnen het bruteringsakkoord, of moet daar opnieuw over onderhandeld worden? Op welk huurniveau zal voor 1997 worden ingezet?

De heer **Hofstra** (VVD) kon op dit moment nog geen afgerond oordeel geven over de brief van 20 november over artikel 7 van de Wet balansverkortung, mede omdat er daarnaast ook wetsvoorstel 24 514 ligt dat eveneens betrekking heeft op dit artikel en dat nu in de fase van de schriftelijke voorbehandeling door de Kamer is. Kennelijk zijn er vergissingen begaan, hoewel volgens de brief van 20 november iedereen die betrokken was bij de contractonderhandelingen, wist wat de bedoeling was. Is het mogelijk dat partijen hier in onderling overleg alsnog uitkomen? De brieven die de Kamer hierover van een advocatenkantoor en de Nationale woningraad heeft ontvangen, lijken op een aantal punten toch wel redelijk.

De Algemene Rekenkamer zegt in haar brief van 16 november dat het haar niet goed mogelijk is om gevolg te geven aan de suggestie dat zij de eerste vijf jaar het toezicht uitoefent, omdat de Comptabiliteitswet geen controlebevoegdheden voor de Rekenkamer bij gemeenten en toegelaten instellingen bevat. Daarmee is nog wel de mogelijkheid open dat op basis van vrijwilligheid controle door de Rekenkamer wordt uitgeoefend, al dan niet steekproefsgewijs. Daarvoor zal overleg met de koepels nodig zijn. Ziet de staatssecretaris mogelijkheden op dit punt?

In algemene zin was de heer Hofstra ingenomen met de toekomstvisie op het huurprijsstelsel in de brief van 17 november (blz. 11). Deze visie komt in feite neer op: minder sturing vanuit de centrale overheid, meer marktconform en vereenvoudiging. Wel heeft het rapport van het Sociaal en cultureel planbureau duidelijk gemaakt dat er op dit moment een zeer onvoldoende marktwerking bij de huren is. Er is ook een opvallend verschil tussen de situatie in de Randstad en die in de rest van Nederland: naar verhouding zijn de huren in de Randstad laag, is het percentage huurwoningen hoog en hebben de corporaties in de Randstad in het algemeen minder vermogen dan de corporaties elders. In de genoemde toekomstvisie komt een fraaie volzin voor, namelijk «Kortom marktwerking daar waar mogelijk en interventiemogelijkheden daar waar nodig», maar de interventies hebben nog steeds betrekking op de zogenaamde spanningsgebieden en dat zijn nu juist de gebieden met de laagste huren. De heer Hofstra vond daarom dat de marktwerking dient te worden versterkt en dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met interventies.

Bij de uitgangspunten voor het toekomstige huurprijsstelsel was hem het uitgangspunt opgevallen dat «een ten minste kostendekkende woningexploitatie altijd mogelijk dient te zijn». Hij onderschreef dit uiteraard, maar nam wel aan dat dit niet per woning hoeft te gelden. Verder vond hij het niet nodig dat bij dit uitgangspunt ook wordt vermeld dat commerciële verhuurders een redelijk rendement moeten kunnen maken. Die moeten zich maar zelf redden; de rijksoverheid hoeft zich daar niet druk over te maken. Wel is hier de vraag van belang, mede gezien de

opmerking van de heer Duivesteijn over een hoog rendement van particuliere verhuurders, of met «redelijk rendement» het rendement over de omzet is bedoeld, dan wel het rendement op het geïnvesteerd vermogen.

Verder is een min of meer gelijkwaardige positie tussen huurder en verhuurder gewenst om dictaten van verhuurders te voorkomen, maar een echt gelijkwaardige positie tussen huurder en verhuurder kan natuurlijk nooit bereikt worden.

De heer Hofstra wees er vervolgens op dat niet gewoond kan worden in stille reserves en dat bestaande huren primair door kapitaallasten en rente worden bepaald, niet door de inflatie. In het bruteringsakkoord is uitgegaan van 3% inflatie, maar als die zakt naar 1%, worden de corporaties daar nauwelijks beter van, want de kapitaallasten blijven dan gelijk. De lagere inflatie kan wel doorwerken in componenten als loonkosten, bureaukosten e.d., maar daarbij gaat het slechts om ondergeschikte componenten, bij elkaar misschien om zo'n 20% van de kapitaallasten en de rente. Verder moet bedacht worden dat de rijksoverheid veel meer geld op tafel had moeten leggen bij de bruteringsafspraken als daarbij was uitgegaan van bijvoorbeeld 1% of 0,5% inflatie. Dit betekent ook dat het de rijksoverheid in principe altijd geld kost als wordt geknabbeld aan het bruteringscontract.

Overigens voelde hij niet voor pogingen om aan dat contract te knabbelen, nu hier toch pas vrij kort geleden definitieve beslissingen over zijn genomen. Een overheid die betrouwbaar wil zijn, hoort zich aan afgesloten contracten te houden en de gemaakte afspraken correct uit te voeren, al kan natuurlijk altijd nader gesproken worden met de contractpartner. In dit verband wees hij ook op de in het vooruitzicht gestelde «maximale huursomstijging». Als die op 10% wordt gesteld, zou hij er weinig moeite mee hebben, maar als bijvoorbeeld een percentage van 3,8 wordt gekozen, zouden de bruteringsafspraken wel worden ondergraven.

Voorts wees hij er hierbij op dat op dit moment sprake is van een sterke concurrentie voor de corporaties vanuit de koopsector. Hij was voorstander van het nog verder toenemen van het eigen-woningbezit, vooral door het bouwen van veel meer koopwoningen in populaire prijsklassen. Dan treedt vanzelf een sterkere marktordening in de corporatiesector op en is ook minder betutteling vanuit de centrale overheid nodig, want dan letten de corporaties daar, als sociale ondernemers, veel meer zelf op. Overigens herinnerde hij in dit kader aan de centralistische uitspraken die de Kamer helaas vlak voor het kerstreces heeft gedaan bij de bespreking van de positie van corporaties. Die leiden tot extra bureaucratische rompslomp en dus tot extra kosten, met negatieve gevolgen voor de hoogte van de huren. Hetzelfde geldt trouwens voor het fenomeen van procesvereisten.

Al met al vond de heer Hofstra dat met de toekomstvisie op het huurprijsstelsel op zichzelf de goede richting wordt ingeslagen, maar dat er het risico is dat op twee gedachten wordt gehinkt. Bovendien zou hij meer ruimte aan de markt willen geven, zij het uiteraard met een zekere geleidelijkheid.

Huurbescherming is op zichzelf een belangrijk goed, maar er zijn de laatste jaren excessen opgetreden. Zo kwam het voor dat mensen die tijdelijk elders gingen wonen en hun eigen woning verhuurden, na terugkomst niet meer in de woning terug konden en zelfs een groot deel van de kosten moesten gaan dragen. Hij zou graag zien dat op dit soort punten de huurbescherming wordt geredresseerd.

Hij had geen moeite met het stellen van striktere sancties op achterstallig onderhoud (blz. 16 van de brief van 17 november). Een woning waar de verhuurder een goede huur voor wil krijgen, dient ook goed onderhouden te worden.

Vervolgens ging hij in op het huurprijzenbeleid voor 1996. Met een aantal van de voorgestelde huurparameters voor 1996 had hij geen

moeite, maar moeite had hij wel met het hanteren van een percentage voor de maximale huurstijging per woning. Het leek hem voor een goede marktwerking beter om hier niet een percentage te hanteren, maar een maximumbedrag, waarbij zijn gedachten uitgingen naar f 41,91, zijnde 4% van de liberaliseringsgrens. Bij het steeds maar hanteren van een percentage wordt het verschil in huurprijs tussen een goedkope en een dure woning immers steeds groter.

Bij de «X» van de procesvereisten (3,8% voor 1996) tekende hij aan te betwijfelen of het ontstaan van een papierwinkel voor een verhuurder voldoende aanleiding zal zijn om de huren te matigen. Echter, als dan wordt uitgegaan van die hypothese, zou er alles voor te zeggen zijn om de «X» van de procesvereisten lager te stellen, bijvoorbeeld op 3%.

Bij de minimale huurverhoging (voor 1996 op 3,5% gesteld) gaat het om een plicht voor de corporaties, niet om een recht. Hij was geneigd om te stellen dat die plicht wel zou kunnen worden afgeschaft, vooral gezien reacties van individuele corporaties dat zij helemaal geen huurverhoging nodig hebben. Er dient dan wel een zekere koppeling te worden gelegd met de eigen reserve, want het failliet gaan van corporaties moet uiteraard worden voorkomen. Een gesprek met de koepels hierover zou hij op prijs stellen.

De heer **Jeekel** (D66) was op zichzelf wel aangesproken door de suggestie om de Rekenkamer toch een rol te geven in het toezicht op toegelaten instellingen, namelijk op vrijwillige basis. Mocht ook die suggestie niet goed mogelijk blijken, dan wilde hij zich aansluiten bij het door de staatssecretaris gedane voorstel. De Kamer kan dan immers de staatssecretaris aanspreken op diens politieke verantwoordelijkheid voor het toezicht.

Hij had begrepen dat circa tien tot vijftien corporaties in financiële problemen dreigen te komen in verband met artikel 7 van de Wet balansverkorting. De formele positie van de staatssecretaris, zoals beschreven in de brief van 20 november, is op zichzelf helder en begrijpelijk, want dit onderwerp is in de discussie over de bruteringsakkoord aan de orde gekomen. Anderzijds ligt hier in de praktijk wel een lastig probleem voor een aantal corporaties en als eenieder vasthoudt aan de ingenomen formele posities, is het mogelijk dat uiteindelijk de gemeenten aansprakelijk blijken te zijn voor hun laksheid en daarvoor dus zullen moeten betalen, of dat de corporaties de kosten moeten opvangen met huurverhogingen. Dat zou niet stroken met de bedoeling van artikel 7, want dat artikel beoogt juist om ervoor te zorgen dat ook corporaties met een groot aandeel DKP-woningen een gematigd huurverhogingsbeleid voeren. De heer Jeekel pleitte daarom voor een oplossingsgerichte aanpak op dit punt, op basis van een goede inventarisatie van de problemen en de mogelijke kosten.

Aanvullend vroeg hij in dit verband nog of inderdaad bij het sluiten van het bruteringsakkoord het werkelijke woningbezit is geteld. In dat geval zou het punt van economisch of juridisch eigendom op dat moment geen rol hebben gespeeld.

De voorstellen voor het huurprijzenbeleid-1996 zag hij als een evenwichtig pakket. De maximale en minimale huursomstijging (voor 1996 6,5% resp. 3,5%) zijn pas vrij kort geleden vastgelegd in het bruteringsakkoord en als daar nu al in formele zin aan zou worden getornd, zou dat belangrijke gevolgen kunnen hebben, in het bijzonder voor de financiers van de corporaties.

Inmiddels ligt de inflatie inderdaad belangrijk lager dan de 3% waarvan in het bruteringsakkoord is uitgegaan, maar in 1994 lag de inflatie nog op 2,6%, dus dicht in de buurt van de 3%. 1995 is derhalve het eerste jaar waarin de inflatie belangrijk ligt dan de 3%. Nu had de heer Jeekel begrepen dat indertijd is afgesproken dat er overleg tussen contract-partijen dient te komen als twee jaar lang een lagere inflatie is gerealiseerd.

seerd dan de 3%. Als dit inderdaad is afgesproken, is het terecht dat de staatssecretaris zich voorstelt om in 1997 tot een lagere generieke minimale huursomstijging te komen. Mocht die afspraak niet zijn gemaakt, dan is er wel wat voor te zeggen voor de redenering van de heer Duivesteyn. Daarbij geldt dan wel de randvoorwaarde dat er eerst nog duidelijkheid moet komen over de vraag of één procentpunt lagere inflatie ook rechtstreeks kan leiden tot één procentpunt minder minimale huursomstijging, dan wel hooguit tot een verlaging met circa één-vijfde procentpunt, zoals de heer Hofstra heeft betoogd. Gezien de ruime ontheffingsmogelijkheid voor de minimale huursomstijging die de staatssecretaris voorstaat, leek het ook de heer Jeekel overigens terecht om de vraag op te werpen waarom eigenlijk nog een minimale huursomstijging nodig is. Verder wees hij in dit verband op de dalende lijn in de gemiddelde huurontwikkeling van de laatste jaren. In 1994 was deze nog 5,2%, in 1995 ging het om 4,7% en voor 1996 zal het percentage naar raming uitkomen op 3,9.

Met de «X» van de procesvereisten zal, zo verwachtte hij, in de praktijk een bodem in de markt worden gelegd. Enerzijds is het een stimulans voor huurmatiging, want er zullen zeker verhuurders zijn (vooral particuliere verhuurders) die opzien tegen de papierwinkel die samenhangt met de motiveringsplicht en die daarom geen hoger percentage dan de «X» zullen vragen, maar anderzijds zullen zij ook niet geneigd zijn om een lager percentage dan deze «X» te vragen. De vraag of 3,8% voor deze «X» het juiste percentage is, vond hij daarom relevant, zeker nu de gemiddelde huurontwikkeling voor 1996 naar verwachting 3,9% zal zijn, dus vrijwel gelijk aan de «X». Om deze «X» goed te laten werken, dient het percentage ervoor juist een redelijk stuk lager te liggen dan de gemiddelde huurontwikkeling, ook al omdat de procesvereisten vooral van belang zijn voor de sector particuliere verhuur.

Hij had zorgen over de hoge woonlasten voor een aantal groepen, zoals alleenstaanden, ouderen en degenen die een uitkering ontvangen, vooral als het gaat om gezinnen met meer kinderen. Met het beleid op het vlak van de individuele huursubsidie (IHS) kunnen de gevolgen van hoge woonlasten gedeeltelijk worden opgevangen, maar hierover vindt in maart a.s. nog een apart overleg plaats. Verder geeft de staatssecretaris in de brief van 17 november al aan, in overleg te zullen treden met de koepelorganisaties van zowel sociale als particuliere verhuurders om reeds in 1996 tot een meer gematigd huurbeleid te komen. De heer Jeekel zou graag zien dat in dat gesprek wordt gepleit voor een zodanige gedragslijn van corporaties dat juist in 1996 (een jaar waarin er nog geen nieuw IHS-systeem is en de kwaliteitskorting nog steeds van kracht is, zij het enigszins verzacht) de huurstijging voor die wijken waar hoge bedragen aan IHS worden uitgekeerd, uitkomt op minder dan 3,9%. Op die manier kan binnen het in 1996 nog steeds geldende formele kader toch tot differentiatie worden gekomen.

Inderdaad profiteren de kleine particuliere verhuurders mee van het bruteringsakkoord en het maximale stijgingspercentage van 6,5. De feitelijke gemiddelde huurstijging is in deze sector in 1995 ook het hoogst geweest, namelijk 5,3%, en de vraag is of daar voldoende tegenover staat. Hij stelde zich dan ook voor bij de komende plenaire behandeling van het wetsvoorstel procesvereisten nog eens goed het handhavingsregime tegen het licht te houden. Voorkomen moet immers worden dat particuliere verhuurders min of meer automatisch op hoge huurstijgingen uitkomen zonder dat daar het nodige tegenover staat.

In dit verband was hem opgevallen dat maar weinig cijfermateriaal over afzonderlijke categorieën verhuurders beschikbaar is. Zo is bijvoorbeeld niet bekend hoeveel procent van de corporaties met de huurverhogingen tussen de 5% en de 6,5% uitkomt en om hoeveel woningen het dan gaat.

De huren vormen een belangrijk deel van de woonlasten, maar het andere deel van de woonlasten, zoals onroerend-zaakbelastingen en

andere gemeentelijke heffingen, nutstarieven en waterschapsomslagen, stijgt de laatste jaren sterker dan de huren. De heer Jeekel vond het dan ook nodig dat precies in beeld wordt gekregen waar het om gaat bij het niet-huurdeel van de woonlasten, hoe de besluitvorming daarover plaatsvindt en hoe in de toekomst een verband kan worden gelegd tussen het beleid ten aanzien van de huren en het beleid ten aanzien van het andere deel van de woonlasten. Hij stelde zich voor hiertoe in het kader van de bespreking van de Armoedenota een initiatief te nemen.

De heer **Stellingwerf** (RPF) stelde vast dat de inkomensstilstand en de stijgende huren tot grote problemen leiden, niet alleen bij individuele burgers, maar ook bij groepen burgers, zoals ouderen, alleenstaanden en gezinnen met kinderen. Soms leidt dat tot gedwongen verhuizingen en corporaties kunnen daardoor met leegstand worden geconfronteerd, terwijl ze anderzijds vaak niet in staat zijn om betrokkenen goedkopere woonruimte aan te bieden. Dat laatste geldt zeker in de groeikernen. Bij het huurbeleid zal dan ook gestreefd moeten worden naar zoveel mogelijk maatwerk. De suggestie om bij duurdere woningen de huurverhoging niet in procenten, maar in centen uit te drukken, leek hem althans voor de duurdere woningen een goede mogelijkheid om tot maatwerk te komen. In het algemeen vond hij dat de gemiddelde huurverhogingen lager moeten uitkomen en hij was dan ook verheugd dat de staatssecretaris soepel wil omgaan met verzoeken van corporaties om beneden de minimale huursomstijging van 3,5% te mogen blijven.

Maatwerk wordt ook bevorderd als huurcommissies huurverhogingen beter kunnen toetsen op een redelijke verhouding tussen prijs en kwaliteit. Hij drong erop aan dat hier meer mogelijkheden voor komen.

Ten slotte leek het hem nuttig om eens na te gaan of de huurkosten gefiscaliseerd zouden kunnen worden. Er is aan de «onderkant» sprake van een enorme scheefgroei: 738 000 huishoudens zitten in een te goedkope woning, waarbij het gaat om 41% van het totale aantal woningen. Die scheefgroei zou door fiscalisering van de huurkosten grotendeels kunnen worden weggenomen. Daarmee wordt voorkomen dat nog langer publieke middelen worden ingezet ten behoeve van mensen die daar eigenlijk geen aanspraak op behoren te maken, en wordt bovendien geld vrijgemaakt ten behoeve van groepen die met te hoge woonlasten te maken hebben.

Ook mevrouw **Nijpels-Hezemans** (groep-Nijpels) wees erop dat de hoogte van de woonlasten, waar de huur een belangrijk onderdeel van is, veel mensen langzamerhand gaat opbreken. Zij vond het opvallend dat de woordvoerders van de drie grote fracties zich vooral over technische punten hebben gebogen en ook in de brief van 17 november wordt aan de hoogte van de woonlasten niet veel aandacht besteed. Wel zijn enige interessante suggesties gedaan, zoals verlaging van de «X» van de procesvereisten, afschaffing van de minimale huursomstijging en voor duurdere woningen een verhoging in centen in plaats van in procenten. Als die suggesties ertoe bijdragen dat de woonlasten zoveel mogelijk beperkt worden gehouden, steunde zij ze graag. In dit verband wees zij ook op het plan van de grote steden om de hoogte van de huren te koppelen aan de draagkracht van de bewoners. Zij vroeg daar een reactie van de staatssecretaris op.

In ieder geval stond zij een minder hoge huurstijging in 1996 voor dan nu voor ogen staat. Gezien de veel lagere inflatie dan waar bij de brutering van is uitgegaan, is het misschien zelfs mogelijk om de huren te bevriezen. Waarom heeft de staatssecretaris nog geen initiatieven genomen om hierover met de koepelorganisaties tot afspraken te komen?

De heer **Poppe** (SP) had ongeveer een jaar geleden, bij het toen gevoerde debat over huurverhogingen, gesteld dat de huurder aan het verzuipen was. Op dit moment probeert de staatssecretaris nog steeds de

huurder kopje onder te duwen. Voor de VVD is dat kennelijk geen probleem, als de op de vrije markt gerichte verhuurder maar rendement maakt, maar in rendement kunnen mensen niet wonen. De zorgen die de minister-president bij de algemene beschouwingen heeft geuit over de hoogte van de huren, blijken ook al loos te zijn geweest, want de huren worden voor de zoveelste keer weer veel sterker verhoogd dan de inflatie, waardoor de huurder steeds sterker in het financiële moeras wordt gedrukt. Weliswaar heeft de staatssecretaris, na alle rampzalige cijfers lang tegengesproken te hebben, eindelijk de financiële ellende van veel huurders erkend en heeft zelfs de Koningin de armoede ontdekt, maar er wordt toch doorgegaan met het desastreuze huurprijzenbeleid. Gesteld wordt wel dat de huurstijging gematigd is en de gemiddelde huurontwikkeling al enkele jaren aan het dalen is, maar als gelet wordt op de reële huurontwikkeling, dus op de huurverhogingen minus de inflatie, is van een daling geen sprake. De reële huurstijging bedroeg namelijk in 1991 3,1%, in 1992 en in 1993 3,3%, in 1994 3,1% en in 1995 weer 3,3%.

Bovendien wordt de inflatie in belangrijke mate bepaald door de huurverhogingen. Als voor dat effect wordt gecorrigeerd, valt de werkelijke huurstijging waar de mensen concreet mee te maken hebben, nog veel groter uit. Het Sociaal en cultureel planbureau heeft eind 1995 in een rapport over de gevolgen van het huidige kabinetsbeleid voor de inkomens aangegeven dat de lagere inkomens erop achteruit gaan en de hogere inkomens erop vooruit, waarbij juist de huurverhogingen een belangrijke rol spelen. Sinds 1988/1989 zijn de huren met 84% gestegen, terwijl de inflatie in die periode 40% bedroeg. Voor alle huurders zijn de uitgaven aan kale huur in de periode 1982/1995 gestegen van 15,8% naar 22,8% van het netto inkomen, maar voor ontvangers van huursubsidie (in het algemeen de laagste inkomensgroep) ging het om een stijging van 17,7% naar 24,3%. In groeikernen ligt het percentage voor alle huurders al op circa 25, terwijl het voor inwoners van groeikernen met een minimuminkomen, waaronder vele ouderen, zelfs op 50 ligt. Daarbij gaat het nog steeds alleen om de kale huur, niet om bijkomende kosten. De Nederlandse huurders behoren nu, wat hun woonlasten betreft, tot de koplopers in Europa, terwijl de verschillen met andere landen jaarlijks verder toenemen. Op dit moment hebben 250 000 huishoudens problematische schulden en is er huurachterstand bij 600 000 huishoudens. Dit alles heeft nu al tot gevolg dat jaarlijks 2500 huurders uit hun woning worden gezet. Verder komen in 1996 de woonlasten van huurders met een minimuminkomen voor het eerst boven de 40% van het totale inkomen uit.

De heer Poppe beaamde dat, als naar de ontwikkeling van de gemiddelde huur wordt gekeken, het allemaal wel mee lijkt te vallen. In 1992 was de gemiddelde huur immers f 542 en in 1995 was dat f 584. Het rekenen met gemiddelden vertekent het beeld echter sterk. Het leek hem beslist nodig om de huren aan te pakken die hoger liggen dan dit gemiddelde en daartoe zal dan eerst moeten worden bepaald wat een redelijke huur in verhouding tot het inkomen is. Zoals het nu gaat, kan het niet doorgaan, want elk procent huurverhoging boven de inflatie vormt weer een nieuw probleem voor mensen die balanceren op het randje van hun financiële mogelijkheden. Voor de laagste inkomensgroepen ligt, zo vond de heer Poppe, de huur nu zo'n 10% à 15% te hoog en daarom leek hem voorlopig een huurverhoging van 0% ruim voldoende.

De heer **Hendriks** achtte het een compliment waard dat de huurprijsstijging in 1995 flink is beperkt in vergelijking met voorgaande jaren. Hij hoopte dat dit ook in 1996 weer gerealiseerd zal kunnen worden en hij zag daar ook wel enkele mogelijkheden voor. Zo zou eens kritisch gekeken kunnen worden naar de rendementsberekeningen die verhuurders hanteren. Daarnaast zou het systeem waarbij door middel van punten de kwaliteit wordt gewaardeerd en dat inmiddels zo'n 25 jaar bestaat, opnieuw onder de loep kunnen worden genomen. Een herschikking van

de puntenwaardering geeft waarschijnlijk mogelijkheden om de huurprijs te matigen.

### **Antwoord van de staatssecretaris**

De **staatssecretaris** ging eerst in op de opmerkingen over de brief van 20 november inzake artikel 7 van de Wet balansverkorting. Er is indertijd expliciet met de corporaties een peildatum afgesproken voor de juridische eigendom van de woningen en vervolgens is een mogelijke versoepeling hiervan in discussie gekomen, waarbij werd gedacht aan gevallen van problemen met bodemverontreiniging. Daarover is toen ook een bepaling in de wet vastgelegd. Hierna is bij de mondelinge behandeling van de wet erop gewezen dat er nog méér corporaties waren die per 1 januari 1993 (de afgesproken peildatum) nog geen juridisch eigenaar van woningen waren en dus de gelden voor flankerend beleid voor hoog DKP-bezit dreigden mis te lopen. Met het oog hierop kwam de vraag op tafel of nog andere algemeen geldende criteria geformuleerd zouden kunnen of moeten worden om ook die corporaties onder de ontheffingsclausule te laten vallen, maar de conclusie was dat dergelijke objectieve, algemeen geldende criteria niet gevonden konden worden. Op basis van die conclusie zijn vervolgens de gelden voor het flankerend beleid verdeeld.

Op zichzelf vond de bewindsman het terecht dat de betreffende koepels en gemeenten nogmaals voor dit probleem aandacht hebben gevraagd. Wel geldt dat de omstandigheden sinds de behandeling van de Wet balansverkorting, waarbij dit probleem door alle woordvoerders is besproken, in het geheel niet zijn gewijzigd. Anderzijds onderkende hij dat het voor de betrokken corporaties om een serieus financieel probleem kan gaan. Zij moeten nu ook extra huur vragen om financieel rond te kunnen komen. Bij de corporatie waar dit probleem het ernstigst is, gaat het om een extra huur van circa 0,9% per jaar, terwijl er daarnaast een corporatie is die 0,7% extra huur moet vragen, en een corporatie die 0,3% extra in rekening moet brengen. Bij de overige corporaties die hiermee te maken hebben (circa zeven) betreft het veel kleinere percentages.

Een schuldvraag speelt hierbij niet, zo meende hij. Er kunnen allerlei redenen zijn voor het feit dat de betrokken corporaties op de peildatum nog geen juridisch eigenaar van de woningen waren, maar dat neemt het feit zelf niet weg. Er is op dit punt ook geen vergissing begaan; een en ander is bewust in de wet vastgelegd en bij de behandeling in de Kamer is er uitvoerig aandacht aan besteed. Hij wilde zich daarom op dit moment terughoudend opstellen ten opzichte van de veronderstelling dat hier in onderling overleg in redelijkheid toch wel uit te komen moet zijn. De vraag is dan immers opnieuw op grond van welk objectief criterium eruit te komen valt, en een eventuele afwijking van de wettelijke bepalingen zal een omvangrijke precedentwerking hebben. Bovendien kost compensatie van de betreffende circa tien corporaties ruwweg 100 mln. en de beschikbare gelden voor flankerend beleid zijn enige tijd geleden al verdeeld, zodat dit bedrag van 100 mln. extra op tafel zou moeten worden gebracht. Hij zag daar op dit moment geen mogelijkheid toe. Herverdeling van de gelden die de corporaties al hebben gekregen, leek hem een onbegaanbare weg, want de corporaties hebben die gelden ontvangen op basis van een wettelijke bepaling.

Hierna ging de bewindsman in op de brief van 21 november ter begeleiding van de reactie van de Algemene Rekenkamer. Hij had uit deze reactie opgemaakt dat het door hem voorgestane onafhankelijke adviesorgaan volgens de Rekenkamer op zichzelf mogelijk is, mits de taken van dit orgaan en van de inspectie goed worden onderscheiden. Hij stond daarom nog steeds zo'n college van advies voor. Daarnaast is er het alternatief van een zelfstandig bestuursorgaan dat op dit moment nog niet nader is uitgewerkt op de punten die de Rekenkamer noemt. Het beleid van het kabinet is overigens om zeer terughoudend te zijn met het

instellen van zelfstandige bestuursorganen, een lijn die in ieder geval door de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken uit de Kamer wordt onderschreven. Verder hechtte hij zeer aan de komende rapportage van de Rekenkamer over de werking van het toezicht vanwege het rijk in 1993 en 1994 onder het regime van het BBSH, vooral omdat deze zal aangeven of en, zo ja, waar er in het feitelijke toezicht nog knelpunten zitten en hoe deze zouden kunnen worden opgelost. Hij wilde deze rapportage nu eerst afwachten en stelde zich voor, vervolgens een brief aan de Kamer te zenden met een concreet voorstel inzake het toezicht op de corporaties. Uiteraard zal in de komende tijd de inspectie actief haar taken blijven uitvoeren.

Ingaande op het huurprijzenbeleid gaf hij eerst enige uitgesplitste cijfers over de huurverhogingen (inclusief de huurharmonisatie) in de afgelopen jaren:

- In 1994 viel nog 20% van de corporatiewoningen in de sector 6% en meer huurverhoging, terwijl dat in 1995 zakte naar 15%. Voor de gemeentelijke woningbedrijven waren de percentages 23 en 22, voor de beleggerswoningen 25 en 20 en voor de woningen van particuliere verhuurders 21 en 15. In deze sector is dus in iedere categorie een daling (en soms een flinke daling) opgetreden.

- In 1994 werd voor 44% van de corporatiewoningen een huurverhoging van 5% tot 6% doorgevoerd, welk percentage in 1995 zakte naar 27%. Voor de andere categorieën waren de percentages: gemeentelijke woningbedrijven 49 en 33, beleggers 56 en 34 en particuliere verhuurders 54 en 39. In deze sector van 5% tot 6% huurverhoging valt dus in alle categorieën een zeer sterke matiging te constateren.

- Aan de «onderkant» van de huurverhogingen, d.w.z. de sector minder dan 4% huurverhoging, is het spiegelbeeld te zien. De percentages voor de diverse categorieën in 1994 en 1995 waren: corporaties 11 en 29, gemeentelijke woningbedrijven 6 en 24, beleggers 12 en 23 en particuliere verhuurders 20 en 28.

De trend van matiging van de huurverhogingen is ook zichtbaar over een langere reeks van jaren: in 1992 gold voor 93% van alle huurwoningen een huurverhoging van 5% of méér, in 1993 gold zo'n huurverhoging nog voor 80%, in 1994 was het percentage gezakt naar 67 en in 1995 is het uitgekomen op 44. Aan de «onderkant», d.w.z. een huurverhoging van minder dan 4%, is wederom het spiegelbeeld te zien: 6% in 1992, 7% in 1993, 11% in 1994 en 28% in 1995. Hoewel de staatssecretaris de huurstijgingen nog steeds te hoog vond en hij matiging nastreefde, zoals uitvoerig omschreven in zijn brief van 17 november, stelde hij in ieder geval aan de hand van de genoemde cijfers vast dat het ook nu al met de huurontwikkeling de goede kant opgaat. Hij zegde toe deze cijfers nog eens afzonderlijk in een overzicht vast te leggen en daarbij ook aan te geven wat de invloed van de inflatie in de genoemde jaren is geweest.

Hierna ging hij in op de vraag welke mogelijkheden er op dit moment al zijn om tot huurmatiging te komen. In de eerste plaats is er de mogelijkheid om aan een individuele corporatie, als deze daarom vraagt, toe te staan om een lagere minimale huursomstijging dan 3,5% door te voeren. Hij wachtte verzoeken in deze zin van individuele corporaties graag af. Indien bij toetsing van zo'n verzoek blijkt dat de financiële continuïteit van de corporatie verzekerd is, stelde hij zich voor royaal (in feite vrijwel automatisch) ontheffing te verlenen, waardoor de minimale huursomstijging verlaagd kan worden tot het inflatiepercentage + 0,5.

In de tweede plaats is, met de al genoemde motie-Tuinstra/De Jong, indertijd vastgelegd dat er reden is om samen met de andere partijen de minimale huursomstijging van 3,5% opnieuw onder ogen te zien als de inflatie twee jaar lang substantieel lager blijkt te liggen dan waarvan is uitgegaan in het bruteringsakkoord. Overigens is de 3,5% in de wet vastgelegd, dus als het gewenst wordt geacht om daarvan in algemene

zin af te wijken, is het wel nodig om tot wetswijziging te komen. De staatssecretaris had de vrijheid genomen om hier alvast op vooruit te lopen, door aan de koepelorganisaties te berichten dat hij in het kader van het lopende overleg met deze organisaties over het nationaal programma volkshuisvesting ook zou willen spreken over de vraag of afspraken gemaakt kunnen worden over een lagere minimale huursomstijging dan de 3,5%. Hem leek dit redelijk, nu de inflatie op dit moment zoveel lager is dan bij het bruteringsakkoord nog werd verwacht, hetgeen overigens mede een gevolg is van de matiging van de huurstijging in 1994 en 1995.

Al met al vormen nu een aantal met elkaar samenhangende elementen onderwerp van gesprek met de koepelorganisaties: de financiële positie van de corporaties, in het bijzonder hun reservepositie, welke bedragen de corporaties de komende jaren moeten investeren in nieuwbouw en welk deel daarvan onrendabele investeringen betreft, welke bedragen de komende jaren beschikbaar moeten komen voor onderhoud, renovatie en leefbaarheid en op welke wijze al die bedragen op tafel kunnen komen. Als over dit totale financiële beeld eenmaal duidelijkheid is ontstaan, zal ook duidelijk zijn of de minimale huursomstijging in 1977 generiek lager kan zijn dan 3,5%.

In dit verband wees de staatssecretaris ook nog op het wetsvoorstel procesvereisten dat, naar hij hoopte, volgende week plenair in de Kamer zal worden besproken. Bij die gelegenheid wilde hij graag nader ingaan op het voor de «X» te kiezen percentage. In ieder geval was hij ervan overtuigd dat ook deze wet al in 1996 een matigende invloed zal hebben.

Hij herinnerde aan zijn al gedane toezegging om een notitie over de relaties tussen inflatie, rente en huurontwikkeling uit te brengen. Inderdaad geldt niet zonder meer dat bij een lage inflatie ook de huur laag kan zijn, want de huurhoogte is mede afhankelijk van andere factoren, zoals de rentestand en de ontwikkeling van de bouwkosten.

Uit de door hem genoemde cijfers blijkt al dat de afgelopen jaren de ruimte voor de maximale huurstijging in de praktijk steeds minder wordt benut. Juist de huursombenadering waar corporaties van uitgaan, geeft de mogelijkheid om bij woningen die slecht verhuurbaar zijn, de huurstijging sterk te matigen of zelfs de huur te verlagen en van die mogelijkheid is dus in de praktijk gebruik gemaakt. In dit verband bevestigde hij dat het uitgangspunt van een «ten minste kostendeekkende woningexploitatie» niet per woning geldt, maar voor het gehele bezit van een corporatie.

Aan de «bovenkant» van de huurmarkt is in tweeërlei opzicht sprake van concurrentie. In de eerste plaats kunnen commerciële verhuurders het zich niet permitteren om de huurontwikkeling veel ruimer te laten zijn dan bij corporatiewoningen het geval is en daarnaast is hier inderdaad sprake van een toenemende concurrentie vanuit de koopsector. Buiten de Randstad is de concurrentie vanuit de koopsector al zeer aanzienlijk bij huren vanaf f 700 à f 800, terwijl dat in de Randstad het geval is bij huren vanaf zo'n f 900. Alleen al uit markttechnische overwegingen zijn verhuurders dus genoodzaakt om de huren in het bovenste huursegment sterk te matigen. In de dure sector begint ook leegstand te ontstaan en dat leidt eveneens weer tot huurmatiging. Die marktwerking blijkt ook uit de naar regio uitgesplitste cijfers. De hoogste huurstijgingen hebben zich in 1995 voorgedaan in Zuid-Holland en Gelderland, juist provincies waar de vraag groot is en het aanbod nog relatief klein. In provincies waar de vraag relatief klein is en het aanbod juist groot, namelijk Drenthe en Friesland, is veel vaker gekozen voor de minimale huurstijging. Voor de bewindsman vormde dit mede een reden om te bevorderen dat de omvang van de nieuwbouw goed op peil wordt gehouden, zeker in de huidige omstandigheden waarin het mogelijk is om in feite tegen minimale rentes geld te lenen.

Aanvullend merkte hij in dit verband op dat problemen met hoge huren

zich vooral voordoen buiten de grote steden, in het bijzonder in de groeikernen, waar de voorraad goedkope huurwoningen klein is.

Bij het uitgangspunt over een «redelijk rendement» gaat het om het rendement op het geïnvesteerde vermogen. Verder had hij hiermee alleen willen aangeven dat commerciële verhuurders in ieder geval een zeker rendement moeten kunnen maken, omdat anders de animo om in huurwoningen te investeren, tot nul zal dalen.

Bij het uitgangspunt van een min of meer gelijkwaardige positie tussen huurder en verhuurder is bedoeld op de manier waarop huurder en verhuurder met elkaar om dienen te gaan: dat hoort op een gelijkwaardige manier te gebeuren. Het wetsvoorstel procesvereisten ligt in deze lijn en in de brief van 17 november had hij ook nog verdere stappen aangekondigd.

Knabbelen aan het bruteringscontract ligt absoluut niet in het voornemen. Hij wilde dit contract nauwgezet naleven, maar los daarvan kan uiteraard wel in goed onderling overleg tot nadere afspraken worden gekomen en de koepelorganisaties staan daar ook open voor. Uit het onderzoek van het RIGO naar de wijze waarop de corporaties de huren vaststellen, blijkt trouwens dat de sociale component daarbij een zeer grote rol speelt.

Ook hij had excessen rond huurbescherming geconstateerd. Bij de desbetreffende wetgeving kan hier nader op worden ingegaan.

De suggestie om voor de maximale huurstijging per woning niet langer een percentage te hanteren, maar een maximumbedrag, kan voor 1996 geen rol spelen, maar ook op langere termijn betwijfelde de bewindsman of dit een goede suggestie kan zijn. Deze suggestie strookt niet met de gemaakte afspraken, zou zijns inziens de marktwerking juist sterk beperken en zou ook ruimte geven voor zeer sterke huurstijgingen in de goedkope voorraad. Bovendien leek een maximumbedrag van circa f 40 hem veel te hoog. Uitgaande van een gemiddelde huurstijging van 4% in 1996 en een gemiddelde huur van f 600 over het gehele bezit kwam hij in ieder geval op een veel lager bedrag uit dan circa f 40. Daarnaast komt bij zo'n maximumbedrag de relatie tussen kwaliteit en hoogte van de huur in het gedrang.

De wens van de heer Jeekel om in 1996 te komen tot een extra huurmatiging voor die wijken waar hoge bedragen aan IHS worden uitgekeerd (en waar de huren dus hoog liggen), gaf de bewindsman graag door aan de corporaties. Verder merkte hij op dat er zeker aandacht is voor het niet-huurdeel van de woonlasten, al betrof dat niet direct zijn portefeuille.

Hij onderkende de problematiek in de groeikernen. Mede met het oog hierop had hij zijn voorstellen inzake de IHS gedaan.

Fiscalisering van de huurkosten betekent in feite een keuze voor inkomenshuren. Hij voelde daar principieel niets voor. Het zou trouwens de armoedeval vergroten, want mensen die weer op de arbeidsmarkt beginnen, in het algemeen tegen een laag inkomen, worden dan direct afgestraft. Bij de IHS-voorstellen is hier juist rekening mee gehouden. Ook het plan van de grote steden komt neer op inkomenshuren en ook daar voelde hij derhalve niet voor. Het probleem dat bepaalde categorieën mensen een bepaalde huur niet kunnen dragen, dient geregeld te worden door middel van het IHS-systeem.

In reactie op de door de heer Poppe gebruikte term «desastreus huurprijzenbeleid» stelde de bewindsman vast dat het nu gevoerde huurprijzenbeleid juist gunstig werkt op de hoogte van de huren. Uit de door hem gegeven cijfers blijkt immers dat inmiddels een forse daling optreedt. Hij was ook voornemens met kracht te bevorderen dat die daling nog verder doorzet, voor zover dat in financieel opzicht voor de corporaties verantwoord is. Verder wees hij er hierbij op dat in de gebruikelijke inkomensplaatjes geen rekening wordt gehouden met de verbeteringen in het IHS-systeem die gedeeltelijk al zijn doorgevoerd en gedeeltelijk in de

komende periode nog voor ogen staan. Dit leidt dan ook tot een vertekening in ongunstige zin.

Ten slotte merkte hij op dat het systeem van de puntenwaardering in de komende tijd nog nader onder ogen wordt gezien.

### **Discussie in tweede termijn**

De heer **Duivesteijn** (PvdA) was voorstander van het terugbrengen van de maximale huurverhoging in 1996 naar 5,5%. Hij vond het dan ook verheugend dat de staatssecretaris naar aanleiding van de motie-Tuinstra/De Jong al in gesprek is met de koepelorganisaties en drong erop aan dat de resultaten van dat gesprek over enige weken aan de Kamer bekend worden gemaakt. Verder wilde hij graag de suggestie in overweging nemen om de maximale huurverhoging niet langer in procenten, maar in centen vast te stellen. Daarnaast meende hij dat ook het percentage van de minimale huursomstijging lager gesteld zou moeten worden. Hij voelde daarom in ieder geval voor een generieke ontheffing, zij het wel onder enige voorwaarden.

Ten slotte kondigde hij aan voornemens te zijn het verzoek te doen om het verslag van het overleg op de plenaire agenda van de Kamer te plaatsen. Het leek hem zinvol om dat niet volgende week, maar pas de week daarna te doen, omdat dan naar verwachting het wetsvoorstel procesvereisten door de Kamer zal zijn afgehandeld.

De heer **Biesheuvel** (CDA) had uit de beantwoording begrepen dat het niet mogelijk is om nog wijzigingen aan te brengen in de huurparameters voor 1996. Alleen is daar wellicht nog een uitzondering op mogelijk waar het gaat om het percentage voor de subsidie-afbraak, maar hij stelde zich voor daarop terug te komen bij het technische wetsvoorstel hierover. Daarnaast is toegezegd dat een ruim ontheffingenbeleid zal worden gevoerd waar het gaat om verzoeken van individuele corporaties om af te mogen wijken van de minimale huursomstijging van 3,5%, maar een generieke verlaging van dit percentage voor 1996 zit er, zo had hij uit het antwoord begrepen, niet in. Mochten de regeringspartijen toch tot verdere huurverlaging willen komen in 1996, dan is er eigenlijk alleen nog het instrument van de IHS. Hij zag dan ook de komende discussie daarover met grote verwachtingen tegemoet.

De heer **Hofstra** (VVD) kon in grote lijnen akkoord gaan met de huurparameters voor 1996 zoals vermeld in de brief van 17 november, maar vond wel dat de «X» van de procesvereisten lager moet worden gesteld. Hij zou ervoor zijn om deze op 3% te stellen. Daarnaast meende hij dat, ervan uitgaande dat de inflatie in 1996 lager blijft dan 2%, voor 1996 generiek gebruik dient te worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid in artikel 13 van de Wet balansverkorting, waarbij alleen aan corporaties die in financiële moeilijkheden verkeren, geen ontheffing gegeven zou moeten worden. De minimale huursomstijging zou dan dankzij die ontheffingsmogelijkheid kunnen komen te liggen op het percentage van de inflatie + 0,5, hetgeen in de praktijk dan rond de 2% zou zijn. Ten slotte vond hij dat voor de maximale huurverhoging niet langer met een percentage gewerkt zou moeten worden, maar met een bedrag in guldens, waarbij hij nu dacht aan f 55.

Wat de minimale huursomstijging in 1996 betreft, zou de heer Jeekel (D66) de voorkeur geven aan een uitspraak van de Kamer dat gestreefd zou moeten worden naar een collectieve afspraak met de koepelorganisaties om deze stijging te beperken tot het inflatiepercentage + 0,5. Dit zou in zijn ogen nog iets meer ruimte aan de staatssecretaris geven in de onderhandelingen met de koepelorganisaties dan een uitspraak over een

zoveel mogelijk generiek ontheffingenbeleid op basis van artikel 13 van de Wet balansverkorting.

Hij was aangesproken door de suggestie om de maximale huurverhoging voortaan in centen uit te drukken, maar anderzijds is er dan inderdaad het gevaar dat bij lage huren huurverhogingen van boven de 10% worden gevraagd. Dit risico kan wellicht voorkomen worden door bij de maximale huurverhoging niet alleen een bovengrens in centen vast te leggen, maar ook een bovengrens in procenten.

De heer **Poppe** (SP) meende dat er nog steeds geen sprake is van een reële matiging van huurverhogingen. De groep van 600 000 mensen die nu problemen met de huur hebben, zal dus niet kleiner worden. Eerder zal het tegendeel het geval zijn, bijvoorbeeld omdat de verhuurder geneigd zal zijn, als zich inderdaad in de dure huursector leegstand gaat voordoen, de huurverhogingen dan vooral te laten drukken op de wat goedkopere huurwoningen. De huurders van die woningen worden dan nog sterker de dupe en juist zij hebben geen uitweg naar de koopsector, want zij zijn aangewezen op huurwoningen. Verder zag hij het risico dat een eventueel lager percentage van de minimale huursomstijging alleen kan worden toegepast door rijke corporaties, of opnieuw weer vooral ten goede komt aan de duurdere huurwoningen, omdat die anders onverhuurbaar worden. Ook dit biedt dus geen oplossing voor de grote probleemgroep.

De **staatssecretaris** wees er eerst op dat duidelijkheid over de vraag hoe de Kamer staat tegenover de diverse huurparameters voor 1996, dringend gewenst is. Huurders en verhuurders moeten nu toch wel weten waar ze aan toe zijn, alleen al om de Wet procesvereisten goed te laten werken.

Hij stelde vast dat de Kamer instemt met een zeer ruimhartig beleid in 1996 ter zake van ontheffing van de minimale huursomstijging van 3,5%, mits de financiële continuïteit van de individuele corporaties daardoor niet in gevaar komt. Daarnaast is nu het gesprek met de koepelorganisaties gaande over de vraag wat het beleid in 1997 dient te zijn. Als het de bedoeling is de minimale huursomstijging generiek op een lager percentage te stellen dan 3,5, is het immers nodig om de wet te wijzigen en een voorstel daartoe zal dan toch zo snel mogelijk aan de Kamer moeten worden voorgelegd. Overigens achtte hij het volstrekt ondenkbaar dat over twee weken al aan de Kamer de resultaten van dit gesprek met de koepelorganisaties gemeld zouden kunnen worden, want er komen tal van aspecten in dit gesprek aan de orde, zoals hij in eerste termijn had geschetst. Hij sloot niet uit dat al in de loop van 1996 tot een verdere matiging van huurverhogingen kan worden gekomen, maar dat kan, gezien de Wet balansverkorting, alleen als de koepelorganisaties daar vrijwillig mee instemmen.

Hij beaamde dat in het algemeen rijkere corporaties meer mogelijkheden zullen hebben om tot een lagere minimale huursomstijging te besluiten dan armere corporaties. Op zichzelf vond hij dat gerechtvaardigd, want rijkere corporaties zijn vaak juist rijker geworden door wat meer huur te vragen.

De suggestie om de maximale huurstijging niet meer in procenten, maar in centen uit te drukken, wilde hij graag nog eens bezien, omdat hij de indruk had dat hier vele haken en ogen aan zitten. Hij stelde zich voor daarop terug te komen bij gelegenheid van de verdere bespreking van de brief van 17 november.

Verlaging van de maximale huurstijging naar 5,5% achtte hij in strijd met het bruteringsakkoord, waar hij zich aan meende te moeten houden. Met een percentage van 6,5 had hij toch al gekozen voor het minimum dat op grond van dit akkoord mogelijk is, want daarin wordt gesproken over een maximale huurstijging van 6,5% tot 7,5%. Als hij nog verder zou gaan, zou hij van het akkoord afwijken en zou hij ook geen enkele basis meer

hebben om de corporaties te vragen zich vrijwillig te matigen in de huurverhogingen. Verder wees hij op het belangrijke punt van de marktwerking, waarbij er een duidelijk verband is tussen de kwaliteit van de woning en de prijs die ervoor betaald wordt. Dat wordt geweld aangedaan bij verlaging van de maximale huurstijging naar 5,5%. Bovendien vond hij dat er ruimte moet komen voor matiging van onevenredig hoge huren, huren dus die niet in een goede relatie staan met de kwaliteit van de woningen. Die ruimte moet dan worden gevonden door onevenredig lage huren juist wat sterker op te trekken.

De voorzitter van de commissie,  
Versnel-Schmitz

De griffier van de commissie,  
De Vries