

Vergaderjaar 1995–1996

24 465 **Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (versterking positie huurder bij verhoging van de huurprijs met meer dan een bepaald percentage)**

24 507 **Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering**

24 595 **Wijziging van de Wet individuele huursubsidie**

Nr. 32 **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 12 april 1996

Tijdens de beraadslagingen in uw Kamer op 26 maart 1996 over mijn brief aan de Eerste Kamer over het wetsvoorstel procesvereisten (24 465) en over de wijzigingsvoorstellen (24 507) van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Huursomwet) en over het wijzigingsvoorstel (24 595) betreffende de Wet individuele huursubsidie, is uitgebreid gesproken over de positie van de huurders in de huurronde 1996. Ik heb daarbij aangegeven dat de Landelijke Centrales van de woningcorporaties bereid zijn hun leden op te roepen de komende huurronde te handelen in de geest van het wetsvoorstel procesvereisten. Zoals ik reeds in mijn brief van 9 april jl., (24 465, nr. 31), naar aanleiding van het verzoek van de geachte afgevaardigde de heer Rabbae meldde, hebben de Landelijke Centrales inmiddels een dergelijke oproep aan hun leden gedaan. Voorts leid ik uit onlangs door de NWR gepubliceerd onderzoeksmateriaal af dat de huurverhogingen in de sociale huursector voor 1996 naar verwachting een half procent lager zullen uitkomen dan vorig jaar. De gemiddelde huurverhoging zal daarmee overeenkomen met het reeds eerder door mij aangegeven percentage van 4,0. De vanaf 1994 duidelijk ingezette trend naar een meer gematigd huurbeleid in de sociale huursector zal zich dus bij de huurronde 1996 voortzetten.

In het debat van 26 maart jl. is bijzondere aandacht gevraagd voor de ontwikkelingen in de particuliere huursector. Ik heb daarop toegezegd met de koepelorganisatie van particuliere verhuurders, de ROZ, in overleg te zullen treden met de vraag of de ROZ bereid is op korte termijn haar leden op te roepen huurders en huurdersorganisaties actief te betrekken bij het huurprijsbeleid. Tevens heb ik toegezegd de ROZ te vragen particuliere

verhuurders op te roepen om tot een zo gematigd mogelijk huurbeleid te komen. Het gevoerde overleg heeft tot de navolgende resultaten geleid.

A. Omgangsvormen tussen huurders en verhuurders

De particuliere verhuurders zijn zich bewust van het belang van een goede communicatie en goede verstandhouding met hun huurders en hun representatieve huurdersorganisaties. Om deze reden heeft de ROZ in november 1995 samen met de Woonbond een model omgangscode (zie bijlage)¹ voor de particuliere sector opgesteld en overeengekomen. In deze omgangscode worden overlegstructuren tussen representatieve huurdersorganisaties en verhuurders geregeld op basis van een praktische en voor partijen relevante invalshoek. De ROZ heeft het gebruik van deze omgangscode vanaf het moment van opstellen gepropageerd onder haar leden. Zij heeft zich bereid getoond haar leden nogmaals actief te stimuleren van de model-omgangscode gebruik te maken.

Daarnaast is de ROZ, zoals reeds aangekondigd op 2 april jl., van harte bereid om samen met de Woonbond en de Landelijke Centrales van woningbouwcorporaties verdere initiatieven te ontplooiën ter bevordering van goede omgangsvormen tussen huurders en verhuurders.

Op 18 april a.s. heb ik met de ROZ nog een afsluitend overleg. Mocht dit tot verdere resultaten leiden, dan zal ik u terzake nader informeren.

B. Huurontwikkeling

De ROZ constateert, dat ook in de particuliere huursector sprake is van een gematigde huurontwikkeling. Dit geldt temeer, indien rekening wordt gehouden met het subsidie-afbraakpercentage van 5,5%, dat een verhogend effect heeft op de gemiddelde huurstijging in de particuliere sector. Er zijn geen aanwijzingen, dat dit in de toekomst anders zal zijn. De ROZ verwacht dan ook, dat de dalende huurtrend zich zal voortzetten. Ik zal de ontwikkelingen terzake nauwlettend volgen en u daarvan in de door mij toegezegde rapportage over de huurronde 1996 verslag doen.

Op basis van het voorafgaande kom ik tot de volgende conclusies:

1. Ondanks het feit dat de Eerste Kamer niet heeft kunnen instemmen met het wetsvoorstel procesvereisten is de verwachting dat huurders en huurdersorganisaties bij de komende huurronde actiever dan voorheen zullen worden betrokken bij de huurprijsvorming. In die zin zal in elk geval door de woningcorporaties in de geest van het wetsvoorstel procesvereisten worden gehandeld.

2. De sectororganisaties, inclusief de koepelorganisatie van de particuliere verhuurders, werken actief verder aan een gezamenlijk initiatief met als doel de betrokkenheid van huurder en huurdersorganisatie te vergroten.

3. Op 16 april a.s. zullen de in het kader van de integrale herziening van de huurprijsregelgeving door mij ingediende beleidsvoorstellen in een Algemeen Overleg worden besproken. De versterking van de positie van de huurder maakt een wezenlijk onderdeel uit van dit pakket. Aan de hand van de uitkomsten van dat Algemeen Overleg zal ik nader bezien hoe in samenhang met de hierboven beschreven initiatieven van de sector, zo mogelijk reeds in de Memorie van Toelichting bij de Ontwerp Begroting 1997, integrale voorstellen kunnen worden gepresenteerd gericht op de versterking van de positie van de huurder.

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

4. Er zijn concrete indicaties, dat de door mij gewenste matiging van de huurprijsontwikkeling in de huurronde 1996 verwezenlijkt zal worden. De verwachting is dat de gemiddelde huurstijging een half procent lager zal uitkomen dan in 1995.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel