

Vergaderjaar 1996–1997

**24 874**

## **Wijziging van de Wet balansverkortings geldelijke steun volkshuisvesting (matiging huurstijging)**

**Nr. 5**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 26 november 1996

Graag wil ik mijn erkentelijkheid uitspreken voor de snelle behandeling van het wetsvoorstel. Hieronder ga ik in op de vragen die door de leden van verschillende fracties zijn gesteld.

De leden van de VVD-fractie vroegen naar het karakter van de afspraken betreffende de minimale huursom.

Het betreft hier afspraken waaraan de overheid volgens de beginselen van behoorlijk bestuur gebonden is. Een herziening vereist de instemming van beide partijen.

De leden van deze fractie verzochten om te mogen beschikken over het destijds met de sociale sector gesloten bruteringsakkoord.

Dit akkoord is toegezonden bij brief van mijn ambtsvoorganger van 18 november 1993 (kamerstukken II 1993/94, 23 400 XI, nr. 29). In verband met dit verzoek alsmede op een verzoek om toezending in verband met de behandeling van de begroting voor 1997 van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heb ik bij brief van 23 oktober 1996, nr. DBD/96501139 wederom een exemplaar toegezonden. Aan dit verzoek is dus reeds voldaan.

De leden van deze fractie vroegen ook waarom de minimale huursomstijging niet helemaal kan worden geschrapt dan wel bijvoorbeeld gehalveerd.

In het licht van de overeenkomst is de minimale huursomstijging destijds bedoeld om de financiële continuïteit van de sector te waarborgen. Bij de besprekingen over de huurronde 1997 bleek er bij de sector geen basis om tot een generieke verlaging of afschaffing te komen.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts of de koepels van woningcorporaties geen bezwaar hebben gemaakt of geen bezwaar willen maken en indien dit laatste het geval is waarom niet. Zij vroegen ook of er andere aanvullende afspraken zijn gemaakt.

Bij de afspraken die in het kader van het akkoord gemaakt zijn is bij de berekeningen voor de komende jaren uitgegaan van een gemiddeld inflatieniveau van 3 procent. Hierop is derhalve ook het minimumpercentage van de minimale huursomstijging van 3,5 gebaseerd. Gelet op de huidige ontwikkeling van de inflatie laat het zich echter aanzien, dat het gemiddelde voor de komende jaren lager dan 3 procent komt te liggen. Hoewel hier geen zekerheid over bestaat heb ik desondanks in verband met het streven naar een matige huurontwikkeling gemeend hierover in overleg te moeten treden met de contractpartners. De Landelijke Centrales van woningcorporaties bevinden zich hierbij in het dilemma dat enerzijds het besef aanwezig is dat tot een gematigde huurontwikkeling gekomen moet worden, doch dat anderzijds de financiële continuïteit van de sector als geheel gewaarborgd dient te blijven. Daarom is – zoals hierboven uiteengezet – het minimale huursom stijgingspercentage van 3,5 gehandhaafd, maar de situaties waarin een ontheffingenbeleid mogelijk is, worden uitgebreid. Dit heeft geleid tot het voorliggende wetsvoorstel.

Er zijn met de koepels van woningcorporaties geen aanvullende afspraken gemaakt. Overigens merk ik hierbij op dat ik de wens tot het generiek verlagen of doen vervallen van de minimale huursomstijging opnieuw ter sprake zal brengen in het overleg over de huurronde 1998.

Tenslotte vroegen de leden van deze fractie welke consequenties een en ander heeft voor de andere onderdelen van het jaarlijkse huurbeleid, zoals bijvoorbeeld voor de puntprijsverhoging en de maximale toename per woning.

Een ruim gebruik van het ontheffingsinstrument zal naast andere factoren een verdere daling van het gemiddelde huurstijgingspercentage bevorderen. Daardoor wordt ook de maximaal toegestane huur/puntprijs die al een aantal jaren is gekoppeld aan de gemiddelde huurstijging minder verhoogd.

Ten aanzien van de maximale huurstijging per woning geldt in het kader van het bruteringsakkoord met de sector een inspanningsverplichting van een niveau tussen 6,5 en 7,5 procent om de differentiatie te bevorderen.

De voorgenomen wetswijziging heeft hier geen invloed op.

Met genoegen heb ik kennis genomen van de steun voor het wetsvoorstel van de leden van de fractie van D66 en van de leden van de RPF-fractie.

De leden van de RPF-fractie vroegen wanneer de toegezegde notitie over de relaties tussen inflatie, rente en huurontwikkeling zal worden gepubliceerd.

Hierover zal geen aparte notitie meer verschijnen. Op deze problematiek ben ik reeds ingegaan in mijn brief van 24 januari 1996, nr. DBD/22196010.

Hierin heb ik geconstateerd dat de ontwikkeling van de inflatie op de korte termijn slechts een beperkte invloed heeft op de kostenontwikkeling. Dit wordt veroorzaakt doordat kapitaalslasten (rente en aflossing van aangetrokken leningen) doorgaans de grootste kostensoorten voor de verhuurders vormen. Deze liggen doorgaans voor een aantal jaren vast (rente-vastperiode). Gedurende deze periode heeft een lagere inflatie op de kapitaalslasten derhalve geen enkele invloed. Alleen voor leningen met variabele rente kan een lagere inflatie leiden tot lagere kapitaalslasten. Op de andere kostensoorten zoals voor beheer en onderhoud heeft de inflatie wel een directe invloed. Deze elementen zijn intussen verwerkt in het prognose-model voor de sociale huursector, waarvan de uitkomsten in mijn brief van 17 september 1996 (kamerstukken II 1996/97, 24 508, nr. 10, blz. 2) zijn vermeld.

Ten aanzien van de opmerking van de leden van de RPF-fractie dat vanuit sociaal oogpunt een verdere matiging van de huur van essentieel belang is, omdat elke procent huurstijging boven inflatie een probleem voor de laagste inkomensgroepen vormt, wil ik het volgende opmerken. De gemiddelde huurstijging van 3,5 procent in 1997 vormt een onderdeel van de geraamde inflatie van 2,5 procent voor dat jaar en werkt zodoende volledig door in het koopkrachtbeeld. Uit tabel 9.1 van de Sociale Nota (kamerstukken II, 1996-97, 25 002, nrs. 1 en 2) valt te lezen dat er ook voor de minima sprake is van koopkrachtbehoud dat jaar. Daar bovenop komen de effecten van de voorstellen in het kader van de individuele huursubsidie, die voor vrij grote groepen tot positieve inkomenseffecten leiden.

Bij mijn brief van 8 maart 1996, nr. DBD/06396001, heb ik de Kamer bericht voornemens te zijn de reeds in het jaar 1996 te verlenen ontheffingen te zullen betrekken bij de hiervoor noodzakelijke wijziging van de Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting. Er zijn inderdaad ontheffingen verleend. Dit betekent dat het onderhavige wetsvoorstel dient terug te werken tot en met 1 januari 1996. Met het oog daarop is bij nota van wijziging het wetsvoorstel in dienovereenkomstige zin aangevuld.

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