

Vergaderjaar 2000–2001

27 926

Huurbeleid voor de lange termijn

Nr. 1

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 september 2001

1. Inleiding

In de Nota Mensen, Wensen, Wonen (kamerstukken II, 2000/2001, 27 559, nr. 1) heb ik aangegeven dat het kabinet voor de behandeling van de begroting 2002 uw Kamer voorstellen zal doen voor het huurbeleid voor de lange termijn. Ik hecht er daarbij sterk aan dat partijen van huurders en verhuurders in LOHV-verband (Landelijk Overleg Huurders Verhuurders¹) tot een gezamenlijk gedragen visie komen over het huurbeleid voor de lange termijn. Ik ben dan ook zeer verheugd dat de Commissie Huurbeleid, ingesteld op initiatief van het LOHV, er in is geslaagd deze visie te ontwikkelen. Ik realiseer mij dat de totstandkoming van het advies van de verschillende partijen aanzienlijke inspanningen heeft gevergd en ben de partijen daarvoor zeer erkentelijk. De bereidheid van de deelnemers om de verschillende onderlinge posities en opvattingen te respecteren, en de bereidheid vanuit die verschillen te zoeken naar gemeenschappelijke standpunten en oplossingen, is cruciaal gebleken voor het bereiken van het advies.

Op 12 september jl. heeft de Commissie Huurbeleid haar definitieve advies aan mij aangeboden. Dit advies treft u bijgaand aan.² Met deze brief presenteer ik, in het licht van dat advies, de voorstellen van het kabinet voor het huurbeleid voor de lange termijn.

In mijn brief van 6 oktober 2000 (kamerstukken II, 2000/2001, 27 441, nr. 1) en in mijn antwoord van 13 juni 2000 op kamervragen van de heer Poppe (kamerstukken II, 2000/2001, aanhangsel 1335) heb ik u reeds geïnformeerd over de samenstelling en werkwijze van de Commissie Huurbeleid. Ik heb daarbij benadrukt dat het LOHV zelf het initiatief heeft genomen tot het instellen van de Commissie Huurbeleid, maar, vanwege de eigen verantwoordelijkheid van de overheid voor het huurbeleid, nadrukkelijk heeft verzocht een vertegenwoordiger van VROM aan de Commissie te laten deelnemen. Ik heb hierin toegestemd, maar van het begin af aan duidelijk gemaakt dat ik mijn eigen politieke verantwoordelijkheid voor

¹ Het LOHV bestaat uit de volgende partijen: AEDES, vereniging van woningcorporaties, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), de Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren (Vastgoedbelang) en de Nederlandse Woonbond.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

een eindafweging behoud en dat de voorstellen ook binnen de andere kaders van politieke besluitvorming beoordeeld moeten kunnen worden.

Deze brief is als volgt opgebouwd. In paragraaf 2 geef ik de uitgangspunten weer die voor het kabinet van belang zijn bij de vormgeving van het huurbeleid voor de lange termijn. In paragraaf 3 vat ik de hoofdlijnen van het advies van de Commissie Huurbeleid voor de lange termijn samen. In paragraaf 4 schets ik de contouren voor het huurbeleid voor de lange termijn. Daarbij ga ik specifiek in op het huurcontract, het referentiestelsel, de geschilbeslechting en de gevolgen voor het beslag op de huursubsidie. In paragraaf 5 ga ik in op de uitwerking en het tijdspad van de voorstellen voor de lange termijn. In paragraaf 6 vat ik het meerderheidsvoorstel van de Commissie Huurbeleid voor de periode tot 1 juli 2005 samen, waarna ik in paragraaf 7 mijn beleidsvoornemens voor de periode tot 1 juli 2005 uiteen zet. De brief sluit af met een samenvatting van de belangrijkste maatregelen voor de korte en lange termijn.

Op het moment van verzenden van deze brief is het nog niet mogelijk de huurontwikkeling per 1 juli jl. te presenteren, omdat de analyses over de huurverhogingen per 1 juli 2001 nog niet konden worden afgerond. Het is mijn streven u deze rapportages zo spoedig mogelijk aan te bieden.

2. Uitgangspunten voor het huurbeleid voor de lange termijn

Ik plaats het huurbeleid uitdrukkelijk in de totale context van het woonbeleid zoals verwoord in de Nota Mensen, Wensen, Wonen en het regeerakkoord, om vervolgens in te gaan op het advies van de Commissie Huurbeleid.

In de eerste plaats vind ik het van belang dat een vitale huursector van voldoende diversiteit en omvang beschikbaar blijft met zowel voldoende goede betaalbare woningen voor lagere inkomens als ook een gedifferentieerd aanbod in het middeldure en dure segment.

Ten tweede ben ik van oordeel dat – zoals ook in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is aangegeven – de woningmarkt beter moet functioneren waar het gaat om het verwezenlijken van individuele wensen van huurders. Uitgangspunt bij de vormgeving van het huurbeleid voor de lange termijn is voor mij dan ook dat de contractvrijheid moet worden vergroot. Ook nu kunnen huurder en verhuurder in vrijheid een huurprijs overeenkomen, maar daaromheen bestaan zoveel regels dat materieel van contractvrijheid niet echt sprake is. De VROM-raad heeft in haar advies «Huurbeleid met contractvrijheid» (advies 018, 17 december 1999) geconstateerd dat de huidige wetgeving de rechten en plichten van huurder en verhuurder te zeer fixeert. Daarmee is de ruimte voor huurder en verhuurder voor individueel maatwerk beperkt. Voor een deel is dat overigens verdedigbaar uit het oogpunt van bescherming van kwetsbare groepen. Met inachtneming van deze belangen vind ik het echter wenselijk om waar mogelijk meer ruimte te geven aan de individuele wensen van de partners bij het huurcontract. Huurder en verhuurder moeten binnen de bandbreedte van door het Rijk vastgestelde huurprijsnormen zelf overeenkomen wat de aanvangshuurprijs, de jaarlijkse huurstijging en de aard en kwaliteit van de dienstverlening is. Daarbij geldt wel dat de wederzijdse rechten en verplichtingen voor huurder en verhuurder duidelijk moeten zijn.

Een derde uitgangspunt is dat de actuele kwaliteitsbeleving en voorkeuren van huurders belangrijke elementen zijn bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs van de woning. Het instrument om de redelijkheid van de huurprijs te beoordelen is het woningwaarderingstelsel. Een

beoordeling van de redelijkheid blijft noodzakelijk aangezien de woningmarkt in belangrijke mate een imperfecte markt is. Het huidige stelsel sluit echter niet goed aan bij de hedendaagse wensen van de consument. Een modernisering is dan ook wenselijk. Met een verruiming van de contractvrijheid zal het belang van toetsing van de redelijkheid zelfs toenemen.

Het vierde uitgangspunt betreft de wijze van huuraanpassing. Het is wenselijk dat de huurder, nadat een huurprijs is overeengekomen, meer zekerheid krijgt over de toekomstige huuraanpassingen. In de huurprijswetgeving zal daarom worden geregeld, dat in het huurcontract afspraken worden vastgelegd over de wijze waarop de aanvangshuur wordt aangepast.

Het vijfde uitgangspunt, is dat de lijn van een gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling van de afgelopen jaren wordt voortgezet. Dit met inachtneming van de eisen van een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie. Vanzelfsprekend speelt hierbij ook de investeringsopgave voor de sociale huursector zoals geschetst in de Nota Mensen, Wensen, Wonen een belangrijke rol. Een gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling draagt bij aan een beheersing van de woonlasten van de huurders en het beslag op de huursubsidie. Aangezien de jaarlijkse inflatie voor een niet onaanzienlijk deel toe te schrijven is aan de jaarlijkse huurverhogingen, is een gematigde huurontwikkeling tevens gunstig voor de ontwikkeling van de inflatie.

Tenslotte vind ik het, met het oog op een zo groot mogelijk draagvlak, van belang dat huurders en verhuurders en hun organisaties een grotere rol krijgen bij de invulling en concretisering van het huurbeleid.

Deze uitgangspunten – een sterke huursector, vergroting van de contractvrijheid, handhaving van de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs, vastlegging in het huurcontract van de wijze van huuraanpassing, een gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling en versterking van de rol van huurders en verhuurders – zijn voor mij de elementen die ik heb betrokken bij de beoordeling van de voorstellen van de Commissie Huurbeleid.

3. Advies van de Commissie Huurbeleid voor de lange termijn

De Commissie Huurbeleid heeft zich bij het ontwikkelen van voorstellen voor de (middel)lange termijn laten leiden door de doelstelling om waar mogelijk de marktwerking te verbeteren en waar nodig de consumentenbescherming te versterken. De Commissie Huurbeleid wil deze doelstelling vorm geven door de bestaande huurprijsregelgeving te moderniseren. Kernpunten van de voorstellen van de Commissie Huurbeleid zijn:

1. de ontwikkeling van een stelsel van referentiehuren dat, rekening houdend met de kwaliteit van woningen en consumentenvoorkeuren, huurprijzen transparant maakt en een maatstaf biedt om de redelijkheid van huurprijzen te beoordelen;
2. het voorschrijven van het in het huurcontract vastleggen van huurprijsafspraken voor een periode van vijf jaar. In principe is een jaarlijkse inflatievolgende huurstijging daarbij het uitgangspunt. Tevens zal de wijze van aanpassing na afloop van de vijfjaarsperiode daarbij worden aangegeven.

De Commissie Huurbeleid stelt voor de referentiehuur te bepalen aan de hand van een gemoderniseerd woningwaarderingstelsel. In de voorstellen van de Commissie Huurbeleid is cruciaal dat er een systematiek is om de redelijkheid van de huurprijs te beoordelen. De Commissie Huurbeleid is van mening dat het huidige woningwaarderingstelsel daar onvol-

doende geschikt voor is omdat het stelsel onvoldoende inzicht biedt in de werkelijke prijs/kwaliteitsverhoudingen. De transparantie schiet dan ook tekort. Verder biedt het stelsel geen maatstaf voor de redelijkheid van de feitelijke huurprijzen, gezien de ruime afstand die er, gemiddeld genomen, bestaat tussen de feitelijke huurprijzen en de maximale huurprijsgrenzen. De Commissie Huurbeleid stelt voor de rol van het woningwaarderingstelsel bij de bepaling van de aanvangshuur te versterken. Uit dit stelsel wordt de bescherming tegen te hoge huurprijzen afgeleid (referentiehuur met een bepaalde bandbreedte).

De door de Commissie Huurbeleid voorgestelde systematiek van referentiehuren is gebaseerd op suggesties van professor Thomsen van de Technische Universiteit Delft. In opdracht van het ministerie van VROM heeft de heer Thomsen in samenwerking met de heer Conijn van RIGO Research en Advies BV een aantal aspecten van een stelsel van referentieprijzen nader uitgewerkt. Dit rapport «Vernieuwing woningwaarderingstelsel», alsmede een daaraan voorafgaande verkenning van de huidige functies en toepassingen van het woningwaarderingstelsel (RIGO), treft u bijgaand aan.

In de ogen van de Commissie Huurbeleid wordt de referentiehuur van een woning bepaald aan de hand van een viertal boxen:

Box 1	prijs per m ²	Een belangrijk vergelijkingscriterium is de prijs die wordt betaald voor vergelijkbare woningen. Om die in het stelsel te incorporeren wordt de prijs per m ² gemeten. De prijs verschilt tussen verschillende woningtypen en regio's.
Box 2	aantal m ²	De oppervlakte van woningen blijkt in de praktijk een heel belangrijk element van consumentenvoorkeuren en prijzen.
Box 3	objectieve woningkenmerken	Het gaat hier om voorzieningen in een woning en specifiek behorend bij deze woning die extra gewaardeerd worden. Gedacht wordt aan het uitrustingsniveau van keukens en badkamers, goede energiebesparende voorzieningen, luxe binnentuinen en brede verwarmde gangen. Omgekeerd, als bepaalde standaard voorzieningen ontbreken of slecht scoren, dan zou dit tot een negatieve correctie moeten leiden. De lijst met kenmerken zou op landelijk niveau in overleg tussen huurders, verhuurders en overheid opgesteld kunnen worden.
Box 4	subjectieve kenmerken	Hieronder zijn begrepen de consumentenvoorkeuren die voortvloeien uit de locatie van een woning en de gewildheid van buurt en straat.

De scores van elk van de vier boxen worden op een nader te bepalen wijze samengevoegd.

De hieruit resulterende uitkomst is de referentieprijs. Deze prijs geeft bij het afsluiten van het huurcontract informatie over de redelijkheid van de huurprijs in het perspectief van werkelijk gevraagde huren van vergelijkbare woningen. Huurder en verhuurder kunnen tevens met behulp van een van overheidswege bekend gemaakt percentage (bandbreedte) vaststellen wat het prijsplafond is voor de betreffende huurwoning.

De overeengekomen huurprijs wordt in principe gedurende de eerste vijf jaar jaarlijks aangepast met een wettelijk genormeerde index. Deze gaat uit van de inflatieontwikkeling. Er kan echter ook een lagere aanvangshuur, onder het referentiehurniveau, worden afgesproken met contractueel vastgelegde jaarlijkse huurprijsstijgingen boven de genormeerde index, totdat het referentiehurniveau is bereikt. Het referentiehurniveau wordt gedurende vijf jaar eveneens aangepast met de wettelijke genormeerde index (inflatiepercentage). Het referentiehurniveau kan echter een sterkere fluctuatie ondergaan als gevolg van de invloed van huren bij nieuwe verhuringen van vergelijkbare woningen in de afgelopen jaren. Na vijf jaar wordt de referentiehuur dan ook opnieuw bepaald. Dan kunnen de huurprijs en huurprijsindexering worden aangepast. Wanneer de referentiehuur sterk is gestegen (en daarmee het prijsplafond) kunnen de

huuraanpassingen in de daarop volgende vijf jaren plaatsvinden met een percentage dat hoger ligt dan de wettelijke genormeerde index. Deze hogere indexering blijft mogelijk totdat het nieuwe referentiehurniveau is bereikt dan wel het niveau boven de referentieuur zoals dit bij aanvang van het huurcontract is overeengekomen. Het laatste geval kan zich voordoen wanneer bij aanvang van het huurcontract gebruik is gemaakt van de ruimte die de bandbreedte biedt. Omgekeerd kunnen bij de herijking de referentiehuren (en daarmee het prijsplafond) omlaag gaan en kan huurbevrozing of huurverlaging het gevolg zijn. Er zullen wettelijke voorwaarden moeten worden gesteld ter voorkoming van te grote huursprongen na vijf jaar. In bijlage 2 van het advies is een aantal (grafische) voorbeelden opgenomen van bovenstaande systematiek.

Met bovenstaande contouren van een referentiestelsel en de voorstellen om huurprijs en huurprijsaanpassingen voor vijf jaar vast te leggen, wordt beoogd de zekerheid van de huurder, maar ook die van de verhuurder, op de woningmarkt te versterken.

De Commissie Huurbeleid heeft daarbij een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- de verhuurders moeten in beginsel in staat zijn huurwoningen rendabel te exploiteren;
- binnen het stelsel vindt geen verdere differentiatie plaats in de huurbescherming;
- het referentiestelsel kan ook een rol spelen voor het geliberaliseerde segment om aldaar de transparantie te vergroten; geschilbeslechting is echter alleen van toepassing op het niet-geliberaliseerde huursegment.

Op de volgende punten bestaat binnen de Commissie Huurbeleid verschil van inzicht:

- binnen de Commissie Huurbeleid is uitdrukkelijk besproken of een verdergaande differentiatie dan de huidige tweedeling (niet-geliberaliseerd/geliberaliseerd) wenselijk is. De Commissie Huurbeleid kon geen overeenstemming bereiken over verhoging c.q. verlaging van de liberalisatiegrens of differentiatie van huurbescherming naar type verhuurder of doelgroep van huurders;
- het te hanteren inflatiepercentage dat bepalend is voor de jaarlijkse huuraanpassing. Daarbij gaat het om de vraag of voor af te sluiten nieuwe huurcontracten alleen het inflatiepercentage van het afgelopen jaar bepalend is (conform de huidige systematiek) dan wel of een voortschrijdend vijfjarig gemiddelde wenselijk is;
- de wijze waarop de gemiddelde m²-prijs in het referentiestelsel moet worden bepaald. Het gaat hierbij om de vraag of de gemiddelde m²-prijs bepaald moet worden op basis van de nieuwe verhuringen van de laatste vijf jaar dan wel op basis van de huurprijzen voor alle bestaande huurcontracten;
- de vraag hoe bij de invoering van het stelsel moet worden omgegaan met de huuraanpassingen bij zittende huurders.

4. Huurbeleid voor de lange termijn

De voorstellen van de Commissie Huurbeleid sluiten naar mijn mening in hoofdlijnen aan op de uitgangspunten voor het huurbeleid zoals ik deze in het begin van deze brief heb benoemd.

- de voorstellen voor een stelsel van referentiehuren bieden, afhankelijk van de concrete invulling van dit stelsel, perspectief op behoud van een sterke en vitale huursector met voldoende diversiteit en omvang;
- de voorstellen voor een stelsel van referentiehuren en de invulling van het woningwaarderingstelsel sluiten in beginsel verder goed aan bij de actuele kwaliteitsbeleving en woonvoorkeuren omdat de feitelijk

- gevraagde huurprijzen tot uitgangspunt worden genomen in de vorm van een huurprijs per m²;
- de meerjarige zekerheid die door de Commissie Huurbeleid wordt voorgesteld leidt tot een versterking van de positie van de huurder, ook al omdat de wijze van de jaarlijkse huuraanpassing bij aanvang van het huurcontract wordt vastgelegd;
 - de voorstellen geven de huurder de zekerheid dat er gedurende de contractperiode van vijf jaar sprake is van een huurontwikkeling op inflatieniveau. Daarna wordt de huurstelling aangepast aan de ontwikkelingen in de huurmarkt. Daarmee wordt enerzijds recht gedaan aan een meerjarige zekerheid voor de huurders op een gematigde huurontwikkeling, terwijl anderzijds ook aan de belangen van de verhuurder recht wordt gedaan omdat de referentiehuren aansluiten bij de gevraagde huurprijzen in de markt;
 - de bandbreedte boven de referentiehuren en de mogelijkheid om huren vast te stellen onder de referentiehuren maken het mogelijk om bij nieuwe verhuringen op specifieke marktomstandigheden in te spelen en rekening te houden met de bedrijfseconomische exploitatiemogelijkheden;
 - met de handhaving van geliberaliseerde huurcontracten blijft er voor verhuurders ruimte om in dit specifieke segment hoogwaardige woon-diensten te ontwikkelen voor een kapitaalkrachtige vraag. Daarbij kan het referentiestelsel overigens een goede rol spelen ter vergroting van de transparantie in dit segment. Geschilbeslechting aan de hand van het referentiestelsel is echter alleen van toepassing op het niet-geliberaliseerde segment.

Alles overziend ben ik van mening dat, met de in de Commissie Huurbeleid bereikte overeenstemming, een samenhangend en evenwichtig stelsel wordt voorgestaan. Het brede draagvlak voor deze voorstellen biedt garanties voor een meerjarig stabiel huurprijsbeleid.

Ik heb dan ook het voornemen om het huurbeleid voor de lange termijn langs deze lijnen en in die samenhang te ontwikkelen. In de concretisering van het huurbeleid voor de lange termijn zijn voor mij daarbij drie elementen van belang: het huurcontract dat de verplichtingen tussen huurder en verhuurder over en weer regelt, de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs en de geschilbeslechting. Daarnaast is het van belang de vraagondersteuning in de vorm van huursubsidie betaalbaar te houden. Onderstaand zal ik deze punten nader uitwerken.

4.1. huurcontract

meerjarenafspraak

Het huidige uitgangspunt dat partijen vrij zijn een huurprijs en de te leveren diensten overeen te komen, blijft gehandhaafd. Bij een belangrijk product als «het wonen» is het evenwel van belang dat de rechten en verplichtingen bij aanvang van het contract duidelijk zijn. Dit impliceert dat bij aanvang van het huurcontract ook zicht bestaat op de ontwikkeling van de huurprijs in de komende jaren. Een horizon van vijf jaar zoals voorgesteld door de Commissie Huurbeleid komt mij daarbij redelijk voor. Enerzijds geeft dit de huurder en de verhuurder zicht op de huuruitgaven en inkomsten voor de komende jaren en anderzijds biedt dit de verhuurder ruimte om na een aantal jaren in te spelen op gewijzigde marktomstandigheden. Bij de herijking na vijf jaar moet er – zoals ook aangegeven door de Commissie Huurbeleid – voor gewaakt worden dat de huurder niet met te grote jaarlijkse huursprongen te maken krijgt.

informatierecht

Essentieel bij het aangaan van het huurcontract is ook dat de huurder informatie heeft over de huurprijs van zijn woning in vergelijking met die

van andere woningen. De voorstellen van de Commissie Huurbeleid om te komen tot een referentiestelsel kunnen daarin voorzien. Daarbij is van belang dat de verhuurder de huurder bij het aangaan van het huurcontract ook daadwerkelijk inzicht verschaft in de hoogte van de referentiehuur. Duidelijkheid bij aanvang van het huurcontract betekent ook dat de huurder inzicht krijgt in het beleid van de verhuurder ten aanzien van de woning, bijvoorbeeld over het dienstenpakket, het onderhoud en het verbeterbeleid. Ik vind het dan ook gewenst deze informatieplicht wettelijk vast te leggen. Ik zal dit de komende tijd uitwerken in het kader van mijn voornemens naar aanleiding van de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

modelcontracten

Verder vind ik belangrijk dat de waarborgen die worden opgenomen ter bescherming van de huurder geen belemmering vormen voor het aanbieden van een groot scala aan woondiensten. Op het gebied van het huren zijn immers diverse op maat gesneden arrangementen denkbaar. Daar denk ik bijvoorbeeld aan afspraken over de prijs van extra (luxe) voorzieningen, de zelfwerkzaamheid van de huurder, het betrekken van verschillende zorgdiensten, vormen van cascohuur en vormen van «groeierend» eigendom.

Een punt waar de regelgeving mogelijk knellend kan werken, vormt de dwingende onderhoudsverdeling tussen huurder en verhuurder zoals deze is vastgelegd in de wetsvoorstellen tot de vaststelling van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II, 1997/1998, 26 089). Ik vind het wenselijk op dit punt ruimte te bieden voor maatwerk tussen huurder en verhuurder. Specifiek ten aanzien van de onderhoudsverdeling tussen verhuurder en huurder kan dit vorm gegeven worden door met een standaardregeling -als bedoeld in artikel 214 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek- afwijking van de dwingend voorgeschreven verdeling mogelijk te maken. Dit biedt organisaties van huurders en verhuurders de mogelijkheid, in overleg, te komen tot een variatie aan (model-)contractvormen ten aanzien van het onderhoud in combinatie met een afwijkende huurstelling. In overleg met de Minister van Justitie zal ik de mogelijkheden hiertoe onderzoeken.

De Commissie Huurbeleid heeft de suggestie gedaan om voor meerjarige prijsafspraken modelcontracten te ontwikkelen. Ik zal de Commissie Huurbeleid vragen bij de uitwerking van deze modelcontracten ook de verdergaande productdifferentiatie en onderhoudsverdeling te betrekken.

bereik van het voorstel

Bovenstaande voorstellen hebben betrekking op niet-geliberaliseerde woonruimte. Enkele elementen van dit nieuwe huurprijsstelsel zullen ook gelden voor geliberaliseerde huurcontracten. Het gaat daarbij onder meer om de eisen die aan het huurcontract gesteld kunnen worden, zoals duidelijkheid over aanvangshuurprijs en meerjarige zekerheid. Dit neemt niet weg dat de normering van de huurprijzen en de huuraanpassingen niet van toepassing zal zijn op geliberaliseerde woonruimte.

veranderingen aan de woning en onderhoudsgebreken

Tenslotte merk ik op dat de vijfjaarlijkse afspraak over huurprijs en huuraanpassing geen verandering brengt in de mogelijkheid voor de huurder om bij onderhoudsgebreken om huurvermindering te vragen. Aan de andere kant kunnen veranderingen en/of verbeteringen aan de woning die door de verhuurder in overleg met de huurder worden aangebracht – evenals dat nu het geval is – leiden tot een tussentijdse aanpassing van de huurprijs.

Samenvattend staan mij wat betreft het huurcontract de volgende wijzigingen voor ogen:

- het wettelijk vastleggen van de verplichting om bij aanvang van het huurcontract afspraken te maken over de aanvangshuur en de jaarlijkse huuraanpassing voor een periode van vijf jaar;
- regels te stellen voor de herijking van de huurprijs en de indexering na vijf jaar;
- een informatierecht voor de huurder ten aanzien van de referentieprijis, de woondiensten en het beleid van de verhuurder;
- de mogelijkheid te openen om via een standaardregeling te komen tot een afwijkende onderhoudsverdeling met een daarbij behorende huurprijs.

4.2. referentiestelsel

Een stelsel van referentiehuren zoals door de Commissie Huurbeleid geschetst, geeft een goed inzicht in de feitelijk gevraagde huurprijzen en draagt zo bij aan een vergroting van de transparantie van de woningmarkt. Ik ben dan ook voornemens de modernisering van het woningwaarderingsstelsel in grote lijnen op deze leest te schoeien. Wanneer men inzicht heeft in de prijzen die elders voor woningen met een overeenkomstige kwaliteit worden betaald, kan dit het uitgangspunt zijn voor de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder. Het referentiestelsel kan bovendien – conform de suggestie van de Commissie Huurbeleid – betrekking hebben op de gehele huursector, waarmee ook de inzichtelijkheid in de marktverhoudingen in het geliberaliseerde segment wordt vergroot. Geschildbeslechting aan de hand van het referentiestelsel is echter alleen van toepassing op het niet-geliberaliseerde segment.

functie waarderingsstelsel: toetsing aanvangshuur

Voor de vaststelling van de aanvangshuur blijkt het huidige waarderingsstelsel de facto nauwelijks een rol te spelen, gelet op de ruimte tussen de maximale huurprijsgrens en de feitelijke huur. Gemiddeld genomen ligt de feitelijke huurprijs thans op 67% van het maximum. Dit beeld wordt bevestigd in het rapport «modernisering woningwaarderingsstelsel – een verkennende studie» van RIGO Research en Advies BV. In dit rapport zijn de verschillende functies die het woningwaarderingsstelsel op dit moment vervult en de opvattingen van de verschillende (belangen)-partijen beschreven.

In een referentiestelsel vormen de referentiehuren en de bandbreedte samen de bovengrens voor de aanvangshuur. Doordat een referentiehurenstelsel de bestaande m²-prijs als uitgangspunt neemt, zal de referentiehuren gemiddeld genomen meer op de feitelijke huur aansluiten dan de huidige maximale huurprijsgrenzen doen. Daarmee neemt het belang van het woningwaarderingsstelsel bij het toetsen van de aanvangshuur toe. Het gevolg van de voorgestelde systematiek van referentiehuren is ook dat de ruimte in het huurprijsstelsel om huurwoningen bij mutatie sterk in prijs te verhogen, gemiddeld genomen, wordt verkleind. Het referentiehurniveau bij mutatie zal immers een afspiegeling vormen van de feitelijk betaalde – gemiddelde – huurprijzen voor mutatie. Het door de Commissie Huurbeleid voorgestane stelsel van prestatiecontracten met verhuurders over de beschikbaarheid van voldoende passende woonruimte voor de aandachtsgroepen van beleid biedt daarbij waarborgen die verdere beschermende maatregelen om de huurprijzen bij mutatie in de hand te houden naar mijn oordeel niet nodig maken.

objectieve bepaling

Belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het woningwaarderingsstelsel is voor mij dat de referentiehuren zoveel mogelijk op een objectieve manier kan worden bepaald. Een objectieve woning-

waardering draagt bij aan de benodigde transparantie op de woningmarkt. Binnen het huidige stelsel vormt met name een subjectief element als de woonomgeving een belangrijk punt voor discussie tussen huurder en verhuurder.

Voor het element «gewildheid van de woning» (box 4) stelt de Commissie Huurbeleid voor om organisaties van bewoners en verhuurders op lokaal niveau de regels voor de vaststelling van deze factor te laten bepalen. De Commissie Huurbeleid heeft de concrete mogelijkheden om hieraan in de praktijk op zorgvuldige wijze toepassing te geven evenwel niet verder ingevuld.

In het rapport van de heer Thomsen wordt de suggestie gedaan om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande (overleg)praktijk. Dit betekent echter dat het zeer lastig zal zijn uniforme procesvoorwaarden op te stellen. Ook de toetsing van de totstandkoming van dergelijke afspraken is moeilijk vorm te geven.

Hoewel ik van mening ben dat het voorstel van de Commissie Huurbeleid om verhuurder en huurders op lokaal niveau de woonomgeving te laten beoordelen goed aansluit bij mijn uitgangspunt van een sterke gezamenlijke betrokkenheid van huurders en verhuurders, heb ik bij de daadwerkelijke mogelijkheden en de garanties dat dit in alle gevallen tot vruchtbare resultaten zal leiden nog de nodige aarzelingen. Ik wil daarom, in lijn met gedachten van de Commissie Huurbeleid, bij de verdere uitwerking van het referentiestelsel, naast de door de Commissie huurbeleid voorgestelde systematiek, ook de mogelijkheid onderzoeken om de gewildheid van de woonomgeving te bepalen op basis van de relatieve verschillen in WOZ-waarde van de woningen. De WOZ-waarde bepaalt dan niet het huurprijsniveau maar wel de correctiefactor voor «woonomgeving».

bepaling m²-prijs

Het referentiestelsel gaat door middel van de gemiddelde m²-prijs uit van de bestaande gemiddelde huurprijzen. Ik meen dat dit een werkbaar uitgangspunt is. De afwijkingen ten opzichte van het huidige huurniveau zullen daardoor gemiddeld genomen beperkt zijn. De bepaling van een gemiddelde m²-prijs is echter qua systematiek het meest afwijkende element ten opzichte van het huidige stelsel. Het huidige stelsel gaat immers uit van een landelijk uniforme puntprijs waarbij de verschillen per woning met name tot uiting komen in het uitrustingsniveau van de woning (punten). Ik wil dan ook onderzoeken of het mogelijk is de m²-prijzen op een consistente wijze te bepalen op een schaalniveau dat daarbij past. Daarbij is het in beginsel denkbaar om verschillende differentiaties toe te passen om aldus zoveel mogelijk recht te doen aan de verschillende marktposities van woningen. Anderzijds wil ik voorkomen dat door teveel differentiatie in deze m²-prijs er een ondoorzichtig en complex stelsel ontstaat.

Ook zal op basis van dat onderzoek besluitvorming moeten plaatsvinden over het verschil van inzicht dat binnen de Commissie Huurbeleid bestaat over de wijze waarop de gemiddelde m²-prijzen bepaald moeten worden: alleen de verhuringen van de laatste vijf jaar of alle huurprijzen. Aan de hand van effectmetingen wil ik nagaan of er bij de varianten sprake is van een prijsopdrijvend effect respectievelijk een grote discrepantie met de feitelijke marktpositie van woningen.

bandbreedte

Ik realiseer mij dat elk stelsel, hoe fijnmazig ook, nooit in staat zal zijn om voor elke woning een exacte prijs vast te stellen die rekening houdt met alle voor die woning relevante kwaliteitskenmerken. Het ligt daarom in de rede om een bandbreedte vast te stellen boven op de referentiehuur. Verder zou zonder bandbreedte het referentiestelsel teveel zijn gebaseerd op reeds gerealiseerde parameters, zoals de betaalde m²-prijzen. Het

stelsel wordt daardoor te statisch en geeft verhuurders dan onvoldoende mogelijkheid om in te spelen op specifieke marktomstandigheden. Ik constateer dat de Commissie Huurbeleid in haar advies ruimte laat om te bezien op welk niveau deze bandbreedte moet worden vastgesteld. Ik wil die ruimte ook nadrukkelijk bepalen aan de hand van de analyse van de effecten van een nieuw referentiestelsel. Ik wil daarbij ook de samenhang met de differentiatie in de boxen 1 en 4 van het referentiestelsel bezien. Op voorhand acht ik het goed denkbaar dat organisaties van huurders met een verhuurder nadere afspraken maken over de wijze waarop de bandbreedte zal worden toegepast op het bezit van deze verhuurder.

gevolgen voor zittende huurders

Wat betreft de gevolgen van een stelsel van referentieprijzen in vergelijking met het huidige huurniveau zijn er twee schaalniveaus te onderscheiden. Ten aanzien van het landelijke niveau verwacht ik dat de invoering van een stelsel grosso modo geen al te grote verschillen met het huidige huurniveau teweegbrengt. In het stelsel van referentieprijzen vormen de huidige huurprijzen immers de basis waarop een m²-prijs wordt berekend. Op het niveau van de individuele woning zullen zich echter wel grotere verschillen kunnen voordoen. Dit wordt veroorzaakt door een andere wijze van waarderen van de woning. Ik zal dan ook onderzoek verrichten naar de te verwachten effecten voor zittende huurders. Bij de invulling van het nieuwe stelsel wil ik echter geen randvoorwaarden stellen aan de mate waarin de referentiehuurprijs op individueel niveau mag afwijken van het huidige huurniveau. Een dergelijke benadering zou mijns inziens de benodigde vernieuwing van het stelsel belemmeren en onvoldoende recht doen aan het uitgangspunt dat consumentenvoorkeuren meer tot uitdrukking moeten komen. Wel wil ik in het kader van het overgangsrecht waarborgen dat zittende huurders bij de invoering van het nieuwe stelsel niet ineens geconfronteerd worden met al te grote veranderingen in de huurprijs.

consumentenonderzoek

Eerder in deze brief heb ik aangegeven dat de actuele kwaliteitsbeleving en voorkeuren van de consument leidend moeten zijn bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs van de woning. Voor de verdere uitwerking betekent dit dat ik de elementen van de verschillende boxen en het onderlinge gewicht aan de hand van consumentenonderzoek wil bepalen.

exploitatiemogelijkheden verhuurders

Eén van de randvoorwaarden die aan een nieuw huurbeleid wordt gesteld, betreft het in het regeerakkoord geformuleerde uitgangspunt dat verhuurders in beginsel in staat moeten zijn huurwoningen rendabel te exploiteren. Ook de Commissie Huurbeleid heeft deze eis nadrukkelijk als randvoorwaarde genoemd. Bij de uitwerking van het stelsel zal ik dit analyseren. De ruimte die verhuurders hebben om met de bandbreedte een hogere huur te vragen zal daarbij overigens ook van belang zijn.

Samenvattend staan mij bij de opbouw van het referentiestelsel de volgende stappen voor ogen:

- onderzoek naar de bepaling van de m²-prijs en het schaalniveau;
- de vulling van de verschillende elementen (boxen) en de onderlinge verhoudingen;
- onderzoek naar de mogelijkheden om het element gewildheid (box 4) te bepalen aan de hand van relatieve verschillen in WOZ waarden;
- onderzoek naar de exploitatiemogelijkheden van verhuurders;
- onderzoek naar de effecten voor zittende huurders.

Met de uitvoering van deze onderzoeken geef ik tevens invulling aan de door uw Kamer aangehouden motie Van 't Riet van 17 november 1999

(kamerstukken II, 1999/2000, 26 800 XI, nr. 29), waarbij de regering wordt verzocht de kwaliteitsnormen van het woningwaarderingssysteem aan te passen aan de eisen van deze tijd.

4.3. geschilbeslechting

Als sluitstuk van een nieuw huurprijsstelsel blijft de mogelijkheid van een (laagdrempelige) geschilbeslechting noodzakelijk. Meerjarige zekerheid en referentiehuren bieden immers tussen verhuurder en huurder wel meer inzicht en zekerheden, maar kunnen nooit voorkomen dat geschillen ontstaan over de naleving of toepassing ervan. Als de contractvrijheid in de huurprijsvorming en meerjarige zekerheid meer gestalte heeft gekregen, zal het aantal geschillen over de jaarlijkse huuraanpassing naar verwachting echter afnemen. Bij aanvang van het huurcontract bestaat immers duidelijkheid over de referentiehuren en de huurstijgingen in de eerste vijf jaar.

Ook geschillen over de onderhoudstoestand van de woning kunnen blijven bestaan. Ook voor de beslechting van deze geschillen is in eerste instantie de huurcommissie – evenals in de huidige situatie – de aangewezen instantie. Op dit punt voorzie ik geen wijzigingen.

4.4. huursubsidiebeslag

Een belangrijk punt van het huurbeleid voor de lange termijn vormt de betaalbaarheid van het wonen. De Commissie Huurbeleid constateert dat, naast een gematigde huurontwikkeling, ook de huursubsidie een bijdrage levert aan de betaalbaarheid van het wonen. Om de inzet van huursubsidie op langere termijn te kunnen garanderen, is het echter noodzakelijk waarborgen te creëren om het beslag op het huursubsidiebudget te beheersen.

De Commissie Huurbeleid is nagegaan op welke wijze de beheersing van de huursubsidie vorm gegeven kan worden binnen het voorgestelde huurprijsbeleid voor de lange termijn. De Commissie Huurbeleid onderscheidt daartoe in paragraaf 2.4 van haar rapport drie vormen (niveaus) om te komen tot beheersing: het niveau van het individuele huurcontract, het niveau van de onderneming en het niveau van het collectief van verhuurders. Binnen de Commissie Huurbeleid bestaat geen overeenstemming over de wijze waarop de beheersing van de huursubsidie het beste vorm gegeven kan worden. De Commissie Huurbeleid onderkent echter wel dat onder het nieuwe stelsel de referentiehuren – zeker bij gespannen deelmarkten – de neiging zullen hebben boveninflatair te stijgen als gevolg van hogere prijzen bij nieuwe verhuringen. De Commissie Huurbeleid realiseert zich dat dit de consequentie is van het introduceren van meer marktelementen in het stelsel.

Ik vind dat de verantwoordelijkheid van de verschillende partijen om zorg te dragen voor een beheerste ontwikkeling van de huursubsidie-uitgaven met het door mij voorgestane huurprijsbeleid onverminderd van belang is. Ik vind het daarom noodzakelijk dat het nieuwe stelsel ook instrumenten bevat om het huursubsidiebeslag beheersbaar te houden.

Kernpunt van het beoogde nieuwe stelsel is dat het accent gelegd wordt bij onderhandelingen over de aanvangshuren. Met de vergroting van de markttransparantie door invoering van een referentiestelsel ontstaat meer duidelijkheid over de vraag hoe de beschikbare huurwoningenvoorraad zich verhoudt tot huisvestings- en woonbehoeften van de aandachtsgroep van beleid. Dit versterkt de mogelijkheden van het gebruik van prestatiecontracten waarbij op lokaal niveau afspraken gemaakt kunnen worden over de gewenste huisvestingsmogelijkheden, de keuzevrijheid van de doelgroep en de benodigde kernvoorraad. De Commissie Huurbeleid geeft aan dat aan deze prestatiecontracten vorm gegeven kan worden door er afspraken over een normatieve slaagkansgarantie voor de

woningzoekenden en het verwachte huursubsidiebeslag in op te nemen. Zoals ik in de Nota Mensen, Wensen, Wonen heb aangegeven, is de naleving van deze prestatiecontracten in eerste instantie een aangelegenheid van de contractpartners. Ik wil mij sterk maken om dergelijke contracten met afspraken over slaagkansen voor woningzoekenden en huursubsidiegebruik ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Ik zal hieraan in het – op basis van de Woonwet op te stellen – rijksbeleidskader specifiek aandacht besteden.

Zoals ook in het Nationaal Akkoord Wonen van 12 juli 2001 is vastgelegd, wil ik in overleg met partijen de mogelijkheden onderzoeken om het huidige huursubsidiestelsel te verbeteren en te komen tot afspraken over de wijze waarop de beheersbaarheid van de huursubsidie vorm gegeven kan worden. Hierbij wil ik ook de door de Commissie Huurbeleid aangestipte mogelijkheid betrekken om verhuurders via een huursubsidiefonds te laten meebetalen aan de huursubsidie. Ik zie hierin een interessante gedachte om de verantwoordelijkheid van verhuurders nadrukkelijk vorm te geven.

5. Tijdpad en uitwerking

De uitwerking van het huurprijsbeleid zoals in de vorige paragraaf is geschetst, zal een aanzienlijke tijd en inspanning vergen. Dit hangt samen met aanpassing van regelgeving, de complexiteit van het benodigde onderzoek en de opbouw van een nieuw woningwaarderingstelsel. De regelgeving voor het huurcontract vergt aanpassing van het Burgerlijk Wetboek, de Huurprijzenwet woonruimte en de daarbij behorende uitvoeringsregelingen. De juridische uitwerking van het referentiestelsel zal vorm gegeven worden in het Besluit huurprijzen woonruimte of in de algemene maatregel van bestuur op basis van titel 7.4. van het Burgerlijk Wetboek (kamerstukken II, 1997/1998, 26 089). Met de Commissie Huurbeleid verwacht ik dat het nieuwe stelsel niet eerder dan per 1 juli 2005 in werking kan treden. Ik zal mij uitdrukkelijk inspannen om aan deze termijn vast te houden en de risico's op vertraging vroegtijdig zien te onderwerpen. Ik zal uw Kamer regelmatig over de voortgang en tussenstappen informeren.

Bij het vervolgetraject zie ik nadrukkelijk een rol weggelegd voor de Commissie Huurbeleid omdat een blijvend draagvlak voor de uitwerking en invulling van het voorgestelde stelsel, binnen het aangegeven tijdpad, essentieel is.

6. Meerderheidsadvies Commissie Huurbeleid voor de periode tot 1 juli 2005

De taakopdracht die de Commissie Huurbeleid zich heeft gesteld, was gericht op het ontwikkelen van voorstellen voor het huurprijsbeleid voor de (middel)lange termijn. Zoals ik in de vorige paragraaf heb aangegeven, zal de uitwerking van de voorstellen van de Commissie Huurbeleid de nodige tijd kosten en pas over enkele jaren worden geïmplementeerd. Omdat ik er aan hecht om voor de komende jaren (vanaf 1 juli 2002) een huurbeleid vast te leggen dat zoveel als mogelijk draagvlak kent onder de organisaties van verhuurders en huurders, heb ik de Commissie Huurbeleid gevraagd ook voor de interim-periode voorstellen te doen die vooruitlopen op het nieuwe stelsel. De Commissie Huurbeleid heeft echter geen overeenstemming kunnen bereiken over een gezamenlijk voorstel. Wel heeft de meerderheid van de partijen overeenstemming kunnen bereiken over een voorstel voor een samenhangend pakket van beleidsmaatregelen voor de overgangperiode van drie jaar (1 juli 2002 tot 1 juli 2005). Dit voorstel zal ik hierna toelichten. De IVBN kon zich helaas niet vinden in dit voorstel. Op de positie van de IVBN zal ik in paragraaf 7.2 specifiek ingaan.

Het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid omvat de volgende elementen (A t/m F).

A. Maximale huurverhoging

Voor de komende drie jaar wordt voorgesteld uit te gaan van de maximale huurverhogingspercentages volgens onderstaande staffel:

Geldende huurprijs in % van maximale huurprijsgrens per 30 juni:	Maximale huurverhoging per 1 juli:
70 – 100%:	Inflatie (zie B)
60 – 70%:	Inflatie + 1 procentpunt
50 – 60%:	Inflatie + 1,5 procentpunten
<50%*:	Inflatie + 2 procentpunten

* Naast deze staffel geldt voor woningen met een huur lager dan de minimumnormhuur volgens de Huursubsidiewet (f 358,- (€ 162,45) per maand per 1 juli 2001) én lager dan 50% van de maximale huurprijsgrens een huurverhoging in guldens van maximaal f 30,- (€ 13,61) per maand. (Met ingang van 1 juli 2002 wordt bovenstaande minimumnorm aangepast aan de dan geldende minimumnormhuur voor meerpersoonsoudererhuishoudens).

De staffelgrenzen worden jaarlijks aangepast met het inflatiepercentage dat geldt voor de jaarlijkse huurverhoging. De grens die gebaseerd is op de minimumnormhuur volgt de jaarlijkse aanpassing van deze norm op basis van de Huursubsidiewet (de verwachte huurprijsontwikkeling).

B. Inflatiepercentage

Voorgesteld wordt de huurverhoging in de overgangperiode te baseren op het gemiddelde inflatiepercentage van de vijf kalenderjaren voorafgaande aan het jaar van de huurverhoging (voortschrijdend). Het inflatiepercentage waarmee dan gerekend wordt, is het inflatiepercentage gebaseerd op de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals jaarlijks in januari gepubliceerd door het CBS.

C. Maximale huursom

Voor sociale verhuurders wordt voorgesteld op instellingniveau een maximum te stellen aan de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging. Dit maximum zal voor de komende drie jaar 0,4% boven de inflatie liggen. Daarbij wordt uitgegaan van het voortschrijdend gemiddelde inflatiepercentage zoals beschreven onder B.

Het gaat daarbij uitsluitend om de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders van zelfstandige woningen. Effecten op de gemiddelde huurverhoging als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe verhuringen en huurverhogingen na woningverbetering tellen niet mee.

D. Bevriezing puntprijs

Voorgesteld wordt de maximale huurprijsgrenzen, die nu nog jaarlijks worden aangepast met het inflatiepercentage, te bevriezen.

E. Afbouw verouderingsaftrek

Voorgesteld wordt de verouderingsaftrek zoals die is opgenomen in het woningwaarderingstelsel in drie jaar af te bouwen. Per 1 juli 2002 wordt het maximale aantal aftrekpunten verminderd van 30 naar 20, per 1 juli 2003 van 20 naar 10 punten en per 1 juli 2004 van 10 naar 0 punten.

F. Fiscale positie kleine particuliere verhuurders en verhuurders van onzelfstandige verhuureenheden

Naast de bovenstaande voorstellen voor het huurprijsbeleid zou de – volgens de Commissie Huurbeleid – structureel ongelijke positie van de kleine particuliere verhuurders in IB Box 3 in beeld moeten worden gebracht en zouden op dat punt compenserende fiscale maatregelen moeten worden getroffen. Vastgoedbelang vraagt daarnaast aandacht voor de positie van verhuurders van onzelfstandige verhuureenheden in de overgangperiode.

7. Huurbeleid voor de periode tot 1 juli 2005

De partijen betrokken bij het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid hebben nadrukkelijk gewezen op de samenhang van de in het voorstel opgenomen maatregelen. Ze hebben daarbij aangegeven dat het veel tijd en moeite heeft gekost om een evenwicht te vinden tussen de uiteenlopende belangen van huurders en de verschillende groepen verhuurders. Ik heb daarom veel waardering voor het bereikte compromis.

Het voorstel zoals dit door vier van de vijf partijen van de Commissie Huurbeleid is ontwikkeld, acht ik inhoudelijk in onderlinge samenhang aanvaardbaar, alsook evenwichtig naar huurders en verhuurders toe. Ik hecht er bovendien sterk aan dat het voorstel draagvlak heeft bij de leden van organisaties van huurders en verhuurders.

Het voorstel biedt voor zowel verhuurders als huurders meerjarige zekerheid over de huurverhogingen die mogelijk zijn. De voorstellen bouwen voort op de gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling zoals deze de laatste jaren in gang is gezet. Wat betreft de sociale huursector blijft er met een maximale huursom op ondernemingsniveau beperkte ruimte bestaan om in te spelen op marktomstandigheden en rekening te houden met de kenmerken van het specifieke bezit van de verhuurder (huur- en kwaliteitsniveau). Belangrijk voordeel is verder dat jaarlijkse schommelingen in het inflatiepercentage worden gedempt doordat wordt uitgegaan van het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar. Ik merk daarbij op dat dit ook impliceert dat het gemiddelde inflatiepercentage (van de afgelopen vijf jaar) in enig jaar hoger kan liggen dan het inflatiepercentage van dat jaar of het voorafgaande jaar. Ook dan vind ik echter dat – gelet op het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid – het gemiddelde inflatiepercentage van de afgelopen vijf jaar het uitgangspunt moet zijn. Ik zal dit beginsel eenduidig vastleggen door wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Verder ben ik van mening dat het meerderheidsadvies van de Commissie Huurbeleid enige ruimte biedt voor meer marktwerking door het geleidelijk afbouwen van de verouderingsaftrek binnen het woningwaarderingsstelsel. De geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek leidt wel tot een hogere maximale huurprijsgrens voor oudere woningen. Voor woningen die nu de maximale verouderingsaftrek hebben zal de maximale huurprijsgrens gedurende drie jaar stijgen met circa f 90,- (€ 40,84) per jaar. Voor zittende huurders heeft dit echter geen gevolgen omdat de jaarlijkse huurverhoging beperkt blijft tot de in de staffel genoemde percentages. Wel kan de woning als gevolg van de afbouw van de verouderingsaftrek in een ander segment van de staffel vallen, waardoor een hoger huurverhogingspercentage mogelijk wordt. Aan de andere kant voorkomt de bevestiging van de maximale huurprijsgrenzen dat de huidige maximale huurprijsgrenzen in afwachting van een nieuwe referentiestelsel verder zullen stijgen.

Ik vind dat het voorgestelde pakket aan maatregelen, over het geheel genomen, goed voorsorteert op het stelsel voor de lange termijn.

Van de partijen betrokken bij het meerderheidsadvies heeft Vastgoedbelang uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de positie van verhuurders van onzelfstandige verhuureenheden in de overgangperiode. Gelet op het bereikte compromis voor de overgangperiode zie ik op dit moment geen aanleiding om voor onzelfstandige woonruimte een uitzondering te creëren en af te wijken van het compromis. Ik realiseer mij echter wel dat verhuurders van onzelfstandige woonruimte een bijzondere positie innemen. Ik zal de Commissie Huurbeleid dan ook vragen een specifiek (deel)advies uit te brengen over de positie van verhuurders van onzelfstandige woonruimte, zodat dit eventueel met een beleidswijziging voor de overgangperiode per 1 juli 2003 kan worden meegenomen.

Uitgaande van de inflatiecijfers van de afgelopen vier jaar (1997: 2,3%, 1998: 1,9%, 1999: 2,2%, 2000: 2,6%) en de prognose voor 2001 (4,5%) komt het gemiddelde inflatiecijfer over vijf jaar uit op 2,7%. In paragraaf 2 heb ik aangegeven dat het uitgangspunt is dat de lijn van een inflatievolgende huurontwikkeling van de afgelopen jaren wordt voortgezet. Uitgaande van deze benadering zou de verwachte gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2002 uitkomen op 2,7%. De gestaffelde maximale huurverhoging biedt evenwel de mogelijkheid om woningen met een relatief lage huurprijs met een hoger percentage aan te passen. Het ligt in de lijn van de verwachting dat een deel van de verhuurders hier gebruik van zal maken en dat daardoor de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2002 licht boven de 2,7% uit zal komen. Daarbij speelt ook mee dat verhuurders – gelet op de te verwachten relatief hoge inflatie over het jaar 2001 – bij hun huurprijsbepaling nog zullen kijken naar de actuele kostenontwikkeling. Om deze redenen ga ik uit van een gemiddelde huurverhoging van 2,9% per 1 juli 2001.

Samenvattend betekent dit dat ik voor de periode tot 1 juli 2005 de volgende maatregelen vorm zal geven:

- invoering van maximale huurverhogingspercentages die afhankelijk zijn van de feitelijke huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijsgrens (staffel);
- maximale huurverhogingspercentages die gebaseerd zijn op een gemiddeld inflatiepercentage (5 jaar);
- een maximale huursomstijging op ondernemingsniveau voor de sociale huursector (inflatie plus 0,4%);
- een bevrozing van de huidige maximale huurprijsgrenzen;
- een geleidelijke afbouw van de verouderingsaftrek van het woningwaarderingstelsel.

Ik zal op korte termijn de wijziging van de regelgeving in gang zetten om deze voorstellen per 1 juli 2002 te implementeren. De Huurprijzenwet woonruimte moet worden gewijzigd teneinde het percentage waarbij een nadere motivering van het huurverhogingsvoorstel nodig is aan te passen (voortschrijdend gemiddelde van de afgelopen vijf jaar). Het Besluit huurprijzen woonruimte zal worden gewijzigd om de maximale huurverhogingspercentages, de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen en de reductie van de verouderingsaftrek vast te leggen. Tenslotte zal in een wijziging van het Besluit beheer sociale huursector een maximale huursom op ondernemingsniveau worden vastgelegd.

In het vervolg van deze paragraaf belicht ik een aantal specifieke aandachtspunten die van belang zijn bij de invoering van de voorstellen voor de korte termijn.

7.1. bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie

In paragraaf 2 heb ik aangegeven dat één van de uitgangspunten voor het

huurbeleid is dat een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie voor de verhuurder mogelijk moet zijn. In bijlage III van mijn brief van 6 oktober 2000 (kamerstukken II, 2000/2001, 27 441, nr. 1) ben ik eerder specifiek ingegaan op de mogelijkheden van een inflatievolgend huurbeleid. De invalshoek voor commerciële verhuurders en sociale verhuurders is daarbij verschillend. De commerciële verhuurder zal oog hebben voor het totaal van het directe rendement (uit exploitatie) en het indirecte rendement (uit waardevermeerdering). Gelet op de kerntaak van de sociale huursector – de zorg voor huisvesting van mensen in kwetsbare posities – is daar met name het directe rendement van belang.

De conclusie was dat een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie gemiddeld genomen mogelijk is. Bij commerciële verhuurders omdat rekening gehouden kan worden met indirecte opbrengsten uit verkoop en bij sociale verhuurders omdat op termijn een positieve exploitatie uit verhuur mogelijk is en – voor die tijd – aanzienlijke opbrengsten uit verkoop gerealiseerd kunnen worden om het investeringsprogramma te realiseren. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting verwacht overigens al rond het jaar 2002 dat een positieve opbrengst uit verhuur (exclusief verkoopopbrengsten) mogelijk is. Aangezien de voorstellen voor de korte termijn uitgaan van een voortzetting van een inflatievolgend huurbeleid ga ik ervan uit dat deze voorstellen gemiddeld genomen eveneens een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie mogelijk maken.

Er zijn echter wel verschillen per verhuurder mogelijk als gevolg van de gekozen getrapte maximale huurstijging. In dit verband acht ik het ook niet uitgesloten dat verhuurders juridische procedures zullen starten tegen het voorgestelde huurprijsbeleid zoals ik dat in deze brief heb geschetst.

Ook in het overleg met uw Kamer over het huurbeleid voor 2000 is dit uitdrukkelijk een aandachtspunt geweest (kamerstukken II, 1999/2000, 2659, nr. 5 en 7). Daar speelde de vraag in hoeverre een huurprijsbeleid dat gebaseerd is op een inflatievolgend huurniveau zich verhoudt met de afkoopovereenkomsten met verhuurders in het kader van de bruteringswet. De conclusie van deze discussie was destijds dat de Staat – ook als er geen juridisch bindende afspraken zijn over het te volgen huurprijsbeleid voor de lange termijn – in zekere mate kwetsbaar is. De rechter zal in voorkomende gevallen moeten afwegen of de wetgever in redelijkheid tot een beleidswijziging heeft kunnen komen.

Ik meen evenwel dat de huidige situatie een andere is dan tijdens het overleg met uw Kamer over het huurprijsbeleid voor 2000. In de eerste plaats constateer ik dat de voorstellen voor de periode tot 1 juli 2005 gedragen worden door AEDES en Vastgoedbelang. Hoewel beide organisaties de aangesloten verhuurders niet individueel kunnen binden, zijn de voorstellen uitgebreid met hun leden besproken en konden daar op steun rekenen. Ten tweede is er met de huidige voorstellen, anders dan destijds in de motie Van 't Riet (kamerstukken II, 1999/2000, 26 800 XI, nr. 40) werd voorgesteld sprake van een samenhangend en evenwichtig pakket aan maatregelen dat in principe tot 1 juli 2005 zal gelden. Zo is er, naast het feit dat de voorgestelde staffel thans meer ruimte biedt voor boveninflatoire huurverhogingen, sprake van een geleidelijke reductie van de verouderingsaftrek. Daarnaast hebben verhuurders in de jaren 2000 en 2001 binnen het maximale huurverhogingspercentage van 3,8% nog huurverhogingen ruim boven het inflatieniveau kunnen realiseren. Tenslotte biedt de ontwikkeling van het referentiestelsel het perspectief dat vanaf 2005 nauwer wordt aangesloten bij de feitelijke gevraagde huurprijzen omdat de bestaande m²-prijzen de basis zullen vormen voor de bepaling van de referentieprijzen.

Ondanks bovenstaande verschillen met de situatie in 2000, sluit ik niet geheel uit dat individuele verhuurders in voorkomende gevallen het nu voorgestane huurprijsbeleid aan de rechter zullen voorleggen en zullen

vragen om schadevergoeding of compensatie. Op dit moment zijn reeds procedures van een aantal corporaties in het kader van de bruteringsaanhangig bij het Europese Hof. Ook de IVBN heeft een procedure voor de Nederlandse rechter lopen tegen het huurprijsbeleid zoals dat met ingang van 1 juli 2000 is vormgegeven. Ik kan de mogelijkheid van een negatieve uitspraak voor de Staat in deze en toekomstige geschillen niet geheel uitsluiten.

7.2. de positie van de IVBN

De IVBN heeft te kennen gegeven zich niet te kunnen vinden in de voorstellen voor de periode tot 1 juli 2005. De IVBN is van oordeel dat met de voorstellen voor de korte termijn de marktwerking volledig teniet wordt gedaan. De visie van de IVBN voor de korte termijn is uitgebreid verwoord in paragraaf 3.3 van het rapport van de Commissie Huurbeleid. Ik deel de visie van de IVBN dat de marktwerking tenietgedaan wordt niet. De voorgestelde staffel biedt immers de mogelijkheid woningen waarvan de huurprijs beneden de 70% van de maximale huurprijsgrens ligt met meer dan de inflatie aan te passen. Ik realiseer mij evenwel dat het segment waar de leden van de IVBN actief zijn met name zal bestaan uit woningen waarbij de huurprijs boven de 70% van de maximale huurprijs ligt. Tevens kan worden geconstateerd dat het directe rendement uit verhuur van woningen, uitgaande van de voor institutionele beleggers gehanteerde berekeningswijzen, lager ligt dan dat van ander onroerend goed als winkels en kantoren. Dit is echter al enkele jaren het geval. Vanuit deze invalshoek bezien vinden institutionele beleggers een ruimere huurbandbreedte wenselijk. Voor institutionele beleggers is daarentegen mijns inziens vooral de potentie van de waardeontwikkeling van de woningen, die ook al verschillende jaren zeer ruim boven die van ander onroerend goed heeft gelegen, de reden geweest om in de huurwoningmarkt actief te zijn. Ook passen woningen gezien hun beleggingskarakteristiek goed in de beleggingsportefeuille.

Het totaalrendement op woningen heeft de afgelopen jaren door de waardeontwikkeling ruim boven dat van ander onroerend goed gelegen. Mogelijk is het perspectief op een verdere waardeontwikkeling van woningen voor de nabije toekomst kleiner, door de sterke waardestijging in de afgelopen jaren, waardoor ook het totale rendementsperspectief afneemt.

Hoewel ik oog heb voor de invalshoek die institutionele beleggers hanteren bij de bepaling van het rendement op geïnvesteerd vermogen, acht ik het niet juist dat deze invalshoek de marges van het huurprijsbeleid bepaalt. Bij de vormgeving van het huurprijsbeleid zal immers een afweging plaats moeten vinden tussen een beheersing van de woonlasten van huurders en consumentenbescherming enerzijds en de ruimte voor meer marktwerking en meer direct rendement anderzijds.

Ook met de voorstellen voor de korte termijn blijft een exploitatie met een positief direct rendement op de bestaande voorraad mogelijk. Het is aan de beleggers zelf om te bezien of dit rendement, tezamen met het langjarige perspectief op een verdere waardeontwikkeling, voldoende is om in de huurmarkt actief te blijven. Ik ben dan ook van mening dat de voorstellen voor de korte termijn in dit perspectief, alles overziend, evenwichtig zijn en bovendien gezien moeten worden in het licht van het beleid vanaf 2005, waar ook de IVBN in hoofdlijnen mee instemt.

Tenslotte merk ik op dat de voorstellen voor de korte en de lange termijn uitsluitend betrekking hebben op het segment niet-geliberaliseerde woonruimte. Van het totale woningbezit van de IVBN van circa 190 000 woningen ligt circa 20% in het geliberaliseerde segment. Voor de totale huursector ligt dit percentage op circa 5% wanneer uitgegaan wordt van de woningen met een huur boven de maximale huursubsidiëgrens (rapport Commissie Huurbeleid, tabel 1).

Ik acht het evenwel wenselijk – met het oog op het eerder geformuleerde uitgangspunt van een vitale huursector van voldoende diversiteit en omvang – dat het aanbod aan dure, kwalitatief hoogwaardige, huurwoningen wordt verruimd. In het Nationaal Akkoord Wonen is door de partijen – waaronder de IVBN – opgenomen dat nieuwbouw van onder andere middeldure en dure (markt)huurwoningen van belang is voor het realiseren van voldoende doorstroming. Gelet op het huidige bezit van de IVBN en het marktsegment waar institutionele beleggers zich op richten is daarbij een belangrijke rol weggelegd voor de IVBN. Ik zal in mijn gesprekken in het kader van de verstedelijkingsronde die dit najaar zullen plaatsvinden specifiek aandacht vragen voor dit punt.

7.3. fiscale positie particuliere verhuurders

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de effecten van wet- en regelgeving (inclusief belastingwetgeving) op exploitatiemogelijkheden en het rendement van particuliere beleggers. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de (fiscale) positie van verschillende typen particuliere beleggers. Wanneer de uitkomsten daartoe aanleiding geven, zal ik de resultaten bespreken met de Staatssecretaris van Financiën om te bezien of maatregelen nodig zijn.

7.4. de opgave voor de groeikernen en stedelijke vernieuwing

Een specifiek aandachtspunt voor de komende jaren vormt het huurniveau in de groeikernen. De leden Biesheuvel en Duivesteijn hebben in een motie verzocht bij de onderhandelingen over het Nationaal Akkoord Wonen tot concrete afspraken te komen voor de groeikernenproblematiek (kamerstukken II, 2000/2001, 27 559 nr. 10). Inmiddels is het Nationaal Akkoord Wonen door alle partijen getekend. Met mijn brief van 21 augustus 2001, kenmerk dbd 2001082722, heb ik u dit akkoord toegezonden. Ten aanzien van de groeikernen is in het akkoord opgenomen dat VROM, de VNG en AEDES de problematiek van slaagkansen van huurders met lagere inkomens in specifieke situaties – zoals groeikernen – in de tweede helft van 2001 nader in beeld zullen brengen en van daaruit bezien in hoeverre, mede vanuit de verantwoordelijkheid van de sector zelf, oplossingen kunnen worden geboden. Zodra dit onderzoek is afgerond, zal ik u daarover nader informeren.

Daarnaast is in het Nationaal Akkoord Wonen geconstateerd dat gemeenten en verhuurders hun investeringen in stedelijke vernieuwing moeten intensiveren met het oog op de transformatie van woonmilieus. Voor de invulling van deze twee opgaven uit het Nationaal Akkoord Wonen kunnen voor individuele corporaties in groeikernen of gebieden met een grote opgave op het gebied van stedelijke vernieuwing extra middelen noodzakelijk zijn. Ik ga er van uit dat de sector op dit punt daadwerkelijk invulling zal weten te geven aan haar collectieve verantwoordelijkheid en zelf met oplossingen komt om deze middelen te genereren zonder dat dit leidt tot grote huurstijgingen voor het bezit van de betreffende corporaties.

Zoals ook in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is aangegeven, zal in de komende tijd blijken of deze zelfregulering naar tevredenheid functioneert. Mocht dat niet het geval blijken dan zal uiteindelijk met gebruik van publiekrechtelijk instrumentarium de vereiste relatie tussen opgave en benodigde middelen tot stand worden gebracht.

7.5. Parameters voor de huursubsidie

In de Huursubsidiewet is voor de vaststelling van een aantal parameters een relatie gelegd met de verwachte huurontwikkeling. Het gaat daarbij om de minimale normhuur, de kortingsgrenzen en de aftoppingsgrenzen.

Deze bedragen zullen dan ook volgens de in de Huursubsidiewet vastgelegde procedure met ingang van 1 juli 2002 worden aangepast met 2,9%. De maximale huurgrens huursubsidie wordt jaarlijks aangepast met het inflatiepercentage dat in januari bekend wordt gemaakt.

Een onderdeel van de Huursubsidiewet gericht op de doelmatigheid en beheersbaarheid van de huursubsidie vormt de systematiek van de prestatienormering. Zoals reeds in de Nota Mensen, Wensen, Wonen is aangegeven zal de uitgavennorm worden aangescherpt en mogelijk anders vorm worden gegeven om de medeverantwoordelijkheid van de verhuurders nog verder te versterken. Er wordt naar gestreefd een nieuwe uitgavennorm in de Huursubsidiewet op te nemen zodat deze van toepassing kan zijn op het subsidietijdvak 2003/2004.

8. Samenvatting

In deze brief heb ik aangegeven langs welke lijnen ik het huurbeleid voor de lange termijn – in overleg met organisaties van huurders en verhuurders – vorm wil geven. Kernpunt van het huurbeleid voor de lange termijn vormt een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt wordt vergroot. Daarbij past ook een huurcontract dat de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijk vastlegt. Daarnaast is het – met het oog op zekerheid voor huurder en verhuurder – wenselijk reeds bij aanvang van het huurcontract afspraken over de jaarlijkse huuraanpassing vast te leggen. Deze afspraken zullen voor vijf jaar gelden waarna herijking van de huurprijs kan plaatsvinden met inachtneming van waarborgen voor huurders. Uitgangspunt vormt een gemiddelde inflatievolgende huurontwikkeling. Deze voorstellen voor de lange termijn zijn met ingang van 1 juli 2005 vorm te geven.

Tot die tijd wil ik in het huurprijsbeleid de huurontwikkeling van de afgelopen jaren voortzetten die gemiddeld uitkwam op inflatie. Wel hecht ik er aan waar mogelijk verhuurders meer ruimte te bieden in te spelen op specifieke marktomstandigheden, maar aan de andere kant ook de betaalbaarheid voor huurders beheersbaar te houden. Ik wil dit realiseren via een samenhangend pakket aan maatregelen.

- uitgegaan wordt van een inflatievolgende huurontwikkeling waarbij het inflatiepercentage is gebaseerd op het gemiddelde van de vijf jaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar;
- de maximale huurverhoging wordt gebaseerd op de afstand van de huidige huurprijs tot de maximale huurprijsgrens volgens onderstaande staffel:

Geldende huurprijs in % van maximale huurprijsgrens per 30 juni:	Maximale huurverhoging per 1 juli:	Maximale huurverhoging per 1 juli 2002 (uitgaande van een verwachte inflatie over 2001 van 4,5%)
70–100%:	Inflatie	2,7%
60–70%:	Inflatie + 1 procentpunt	3,7%
50–60%:	Inflatie + 1,5 procentpunten	4,2%
<50%*:	Inflatie + 2 procentpunten	4,7%

* voor woningen met een huur lager dan de minimumnormhuur volgens de Huursubsidiewet (f 358,- (€ 162,45) per maand per 1 juli 2001) én lager dan 50% van de maximale huurprijsgrens geldt een huurverhoging van maximaal f 30,- (€ 13,61) per maand. Met ingang van 1 juli 2002 wordt het bedrag van (f 358,- (€ 162,45) aangepast aan de dan geldende minimumnormhuur voor meerpersoonsouderenhuishoudens.

- voor sociale verhuurders geldt op instellingniveau een maximum huursomstijging van inflatie plus 0,4%.
- de maximum verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel wordt met ingang van 1 juli 2001 jaarlijks verlaagd met 10 punten naar respectievelijk 20, 10 en 0 punten.
- de maximale huurprijsgrenzen worden bevroren op het huidige niveau.

Deze maatregelen wil ik met ingang van 1 juli 2002 in regelgeving vastleggen.

Met dit pakket aan maatregelen verwacht ik dat de gemiddelde huurontwikkeling het komende jaar zal uitkomen op 2,9%. Daarbij is uitgegaan van de inflatie van de afgelopen vier jaar en de prognose voor 2001.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes