

Vergaderjaar 1992-1993

22 350

Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen

Nr. 7

EINDVERSLAG

Vastgesteld 28 oktober 1992

Na kennisneming van de memorie van antwoord zijn in de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ nog verscheidene vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Onder het voorbehoud dat de regering tijdig zal hebben geantwoord, acht de Commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

A. Algemeen deel

§ 1. Inleiding

De leden behorende tot de fractie van de PvdA hadden met belangstelling kennis genomen van de memorie van antwoord, waarin ondermeer wordt gereageerd op de deels kritische opmerkingen welke deze leden hadden gemaakt in het voorlopig verslag. Zij wilden nu al melden, dat zij bepaald nog niet op alle punten door de argumenten van de regering waren overtuigd, waar het de voorgenomen huurliberalisatie betreft, zodat het met name van de inhoud van de nota naar aanleiding van het eindverslag zal afhangen in hoeverre zij met het voorliggende wetsvoorstel konden instemmen en of er voor hen aanleiding zou zijn om met concrete wijzigingsvoorstellen te komen.

§ 2. Decentralisatie van de subsidiëring

De leden van de CDA-fractie hadden met belangstelling de reactie van de regering gelezen op de door deze leden gestelde vragen. Deze leden werden in hun opvatting over de aftoppingsgrens IHS gesterkt door de uiteenzetting in de memorie van antwoord over het woningwaarderingstelsel. Zij lazen in de memorie van antwoord dat de maximumhuurprijs (1992 = f 690 per maand) ongeveer overeenkomt met de maximaal redelijke huurprijs bij 108 punten. Aangezien de gemiddelde huurwoning 119 punten scoort, zal bij een nieuwbouwwoning niet snel voorkomen dat de feitelijke huur onder f 690 en boven de maximaal redelijke huurprijs ligt, aldus de regering in de

¹ Samenstelling:

Leden: Castricum (PvdA), voorzitter, Spieker (PvdA), Lauxtermann (VVD), Van Noord (CDA), Van Vlijmen (CDA), De Pree (PvdA), Schutte (GPV), Wolters (CDA), Lankhorst (Groen Links), ondervoorzitter, Tommel (D66), Te Veldhuis (VVD), Van Rey (VVD), Tegelaar-Boonacker (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), Van de Camp (CDA), Koetje (CDA), Versnel-Schmitz (D66), Ruigrok-Verreijt (PvdA), Van Gijzel (PvdA), M.D.T.M. de Jong (CDA), M.M. van der Burg (PvdA), A. de Jong (PvdA), Ramlal (CDA).
Plv. leden: R. van Middelkoop (PvdA), J.H. van den Berg (PvdA), Jorritsma-Lebbink (VVD), Boers-Wijnberg (CDA), Paulis (CDA), Quint-Maagdenberg (PvdA), J.T. van den Berg (SGP), De Graaf (CDA), Rosenmüller (Groen Links), Ter Veer (D66), Van Erp (VVD), De Korte (VVD), De Kok (CDA), Verspaget (PvdA), Esselink (CDA), Reitsma (CDA), Wolffensperger (D66), Netelenbos (PvdA), Leerling (RPF), Van der Ploeg-Posthumus (CDA), Kersten (PvdA), Van der

memorie van antwoord naar aanleiding van vragen gesteld door de PvdA-fractie.

De leden van de CDA-fractie wilden graag vernemen of het woningwaarderingstelsel in de praktijk ook als beoogd functioneert. Zij wezen in dit verband op de brief van de gemeente Amsterdam (zie reactie d.d. 9 oktober 1992 aan de vaste Kamercommissie) waarin melding wordt gemaakt van het verschil in gemiddelde puntprijs tussen sociale en particuliere verhuurders (citaat):

«De prijs per punt ligt bij de sociale verhuurders op 4,2 gulden, bij de particuliere verhuurders op 5,6 gulden. Dat betekent in eenvoudig Nederlands dat de huur van woningen van ongeveer dezelfde kwaliteit bij een particuliere verhuurder ongeveer een derde hoger ligt dan bij een sociale verhuurder. Kortom, er is geen sprake van «volgen» van het huurbeleid van sociale verhuurders» (einde citaat).

Deze leden nodigden de regering uit hierop te reageren. De leden vroegen tevens of een puntprijs van f 5,60 niet meer overeenkomt met de vervangingswaarde van de woonruimte. Indien, zoals uit voorbeelden uit Amsterdam blijkt, (zie reactie gemeente Amsterdam d.d. 9 oktober 1992 aan de vaste Commissie) het dubbele of meer van de maximaal redelijke huurprijs kan worden verkregen, hoe staat dan de maximum redelijke huurprijs in verhouding tot de vervangingswaarde van dezelfde woning, zo wilden deze leden weten. Zij wezen op het voorbeeld dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam ter zake gaf in de week van 17–20 augustus betreffende een drie-kamerwoning aan de Amsteldijk. Gevraagde kale huur f 824 exclusief per maand, terwijl de maximaal redelijke huurprijs f 387 bedraagt. De CDA-fractieleden vroegen de regering of te achterhalen is wat de stichtingskosten zijn geweest en of is vast te stellen wat de vervangingswaarde in 1992 van deze drie-kamerwoning met een dienovereenkomstige huurprijs moet zijn.

De CDA-fractieleden hadden met belangstelling in de memorie van antwoord gelezen dat een van de drie beperkingen om de huurprijzen vast te stellen, die voor de onzelfstandige woonruimten, door een nota van wijziging is komen te vervallen. De uiteenzetting omtrent de decentralisatie van bevoegdheden naar de subsidievoorwaarden op grond van het Besluit woninggebonden subsidies vonden deze leden verhelderend. Het karakter van deze voorschriften, zo lazen zij in de memorie van antwoord, is dan ook meer kaderstellend dan vaststellend en laat in beginsel de relatie huurder-verhuurder onverlet. Aangezien dit slechts indirect het onderhavige wetsvoorstel raakt, zagen deze leden van een verdere discussie ter zake af.

De leden van de fractie van D66 hadden met grote interesse kennis genomen van memorie van antwoord. Nu de stichtingen studentenhuusvesting zich hebben omgevormd tot toegelaten instellingen en zij zelf hebben aangegeven de mogelijkheden van de huursombenadering te willen gebruiken, vervallen de redenen voor het handhaven van het verschil in huurprijsvaststelling tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.

De leden van de fractie van D66 vonden het dan ook terecht dat de ondertekenaars over zijn gegaan tot aanpassing van het wetsvoorstel in die zin, dat geen ministeriële nadere vaststelling meer zal plaatsvinden van de huurprijzen van onzelfstandige woonruimten. Het had de leden van de fractie van D66 verbaasd dat de regering niet uitsluit dat de feitelijke aanvangshuur van een sociale nieuwbouwwoning boven de maximaal redelijke huur kan liggen.

§ 3. Huurprijsliberalisatie

a. Algemeen

In het voorlopig verslag vroegen de leden van de CDA-fractie om een nadere onderbouwing van de in het wetsvoorstel gekozen grens tussen het wel en niet te liberaliseren marktsegment, i.c. de maximum huurgrens IHS. Zij vroegen hier op de eerste plaats naar, omdat zij nog niet overtuigd waren van een voldoende en verantwoorde marktwerking binnen het te liberaliseren marktsegment, dat initieel slechts ongeveer vier procent van de totale markt van huurwoningen zou omvatten. Een tweede reden voor hun verzoek om een nadere onderbouwing betrof de relatie met het gebruik van andere (lagere) huurgrenzen binnen het volkshuisvestingsbeleid, in het bijzonder de maximum huurprijs voor sociale nieuwbouw van f 690 per maand, de aftoppingsgrens in de IHS van f 700 per maand respectievelijk geïndiceerd op f 738 per maand. Concreet hadden de leden van de CDA-fractie zich afgevraagd of het hanteren van de aftoppingsgrens IHS, zijnde de feitelijke bovengrens van de sociale huursector, en het daarmee creëren van een groter segment boven die grens, niet meer voor de hand zou liggen.

Met de beantwoording door de regering in de memorie van antwoord hoopten deze leden aldus enerzijds meer inzicht te verkrijgen in de marktwerking in een te liberaliseren segment, en anderzijds helderheid te scheppen aangaande de functionaliteit van de diverse grenzen in verband met de verantwoordelijkheidstoedeling van rijk, huurders en verhuurders.

Wat betreft de marktwerking in het segment conform het wetsvoorstel wordt in de memorie van antwoord opgemerkt, dat de prijsvorming vooral bepaald zal worden door het grote aanbod in het niet-geliberaliseerde segment en veel minder door de omvang van het geliberaliseerde segment. Dit zou blijkbaar als een argument tegen vergroting van het laatstgenoemde segment moeten gelden. Tegelijk wordt echter opgemerkt dat bij een groter geliberaliseerd segment de onderlinge concurrentie een prijsdrukkend effect zal bewerkstelligen, hetgeen nu juist voor de leden van de CDA-fractie reden was aandacht te vragen voor een groter geliberaliseerd segment.

De leden van de CDA-fractie hadden dan ook moeten vaststellen dat zij de beantwoording op dit onderdeel als onbevredigend ervaren. Zij bleven van mening dat aansluiting van de liberalisatiegrens op een grens die lager ligt dan de maximum huurgrens IHS (f 865) uit een oogpunt van marktwerking de voorkeur verdient, waarbij zij concreet dachten aan de aftoppingsgrens IHS. Graag wilden deze leden vernemen of het voor de IHS werkelijk enig verschil maakt of de huurprijzen boven de aftoppingsgrens worden geliberaliseerd of onder de aangekondigde huursom-benadering zullen vallen.

Overigens wilden de leden van de CDA-fractie hiermee niet gezegd hebben dat een dergelijke liberalisatie zou moeten worden doorgevoerd in de vorm zoals nu door de regering wordt voorgesteld. Zeer wel zou kunnen worden gedacht aan een vrijere huurprijsvorming binnen de HPW. Zij wilden hierin ook de suggestie van oud-collega De Beer betrekken (CoBouw, d.d. 14 september 1992) om na liberalisatie een artikel in de wet op te nemen, volgens welk een huurverhoging niet meer mag bedragen dan een trendmatig percentage, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Deze leden wilden van de regering eveneens weten of er binnen het kader van huurprijsliberalisatie een wettelijke bescherming tegen onredelijke bedingen en onredelijke service-kosten mogelijk blijft. Vervolgens vroegen de aan het woord zijnde leden of partijen terzake van geschillen uit huurovereenkomst, die aan de rechter zullen worden voorgelegd, kunnen overeenkomen deze geschillen eerst aan de Huurcommissie voor te leggen, in de zin dat de Huurcommissies een

ombudsfunctie voor de vrije(re) huursector gaan vervullen.

Volgens de CBS-woonkostenenquête 1990 blijkt de woningvoorraad in de huursector boven de aftoppingsgrens in de IHS ca. 10% te bedragen, waarvan de helft in bezit blijkt te zijn van sociale verhuurders. De leden van de CDA-fractie vroegen of hieruit niet blijkt dat de toegelaten instellingen naast een sociale doelstelling niet tevens een marktconforme doelstelling zonder winstoogmerk hanteren. In dit verband merkten deze leden op of het daarom niet meer voor de hand ligt alle huurprijzen boven de aftoppingsgrens IHS, inclusief die van de sociale verhuurders onder het te liberaliseren segment te plaatsen en buiten de huursombenadering te brengen. Juist in gebieden met schaarste, zoals in de Randstad, zou volgens deze leden door een stringentere koppeling aan de IHS en een betere marktwerking in een groter segment, een lift-effect naar het geliberaliseerde segment kunnen worden voorkomen.

De leden van de PvdA-fractie hadden de indruk dat de regering in haar beantwoording soms wat al te luchtig over de argumenten heenstapte zoals die door hen, maar ook door anderen zoals de RAVO naar voren waren gebracht. Ook kwam het hen voor dat de door de regering gehanteerde argumentatie niet altijd even consistent was. Zij wilden dat aan de hand van twee voorbeelden toelichten en vroegen daarbij om een reactie van de regering:

a. Naar aanleiding van een opmerking van de hier aan het woord zijnde leden in het voorlopig verslag werd als volgt gereageerd: «Huurliberalisatie is bedoeld om meer marktconforme huurprijzen mogelijk te maken. Dit hoeft niet per definitie tot hogere huurniveau's en rendementsverbetering te leiden» (blz. 9, memorie van antwoord). En op blz. 10 memorie van antwoord: «Of dit (i.c. huurliberalisatie) in een individueel geval tot een verhoging of verlaging van de huurprijs van de woning leidt, zal afhangen van de lokale marktomstandigheden». Met andere woorden: of liberalisatie grosso modo tot een hoger huurniveau zal leiden, dient te worden afgewacht maar staat niet bij voorbaat vast volgens de regering. Maar in de memorie van toelichting staat onder «dereguleringsstoets» te lezen (blz. 14): «In gevallen waarin de lokale woningmarkt dat toelaat, zullen ten opzicht van het nu nog bestaande systeem extra huurverhogingen mogelijk zijn». En in de memorie van antwoord wordt in reactie op de vraag van de CDA-fractie waarom de liberalisatiegrens niet onder de maximum-huurgrens van de IHS wordt vastgesteld, als antwoord gegeven dat het op die manier verder vrijlaten van de huurprijzen zou leiden «tot het minder doelmatig worden van het instrument individuele huursubsidie en onbeheersbaarheid daarvan» (blz. 7).

Volgens de leden behorende tot de fractie van de PvdA zal de huurprijsliberalisatie tot een hoger huurniveau leiden. Immers, het vaststellen van lagere huren is voor verhuurders ook onder het huidige huurregime reeds mogelijk; daartoe is huurprijsliberalisatie niet nodig. De enige wijziging in de situatie die optreedt middels huurliberalisatie is, dat het daardoor voor verhuurders mogelijk wordt om de huren van geliberaliseerde woningen extra te verhogen. Daarom zou het naar de mening van de hier aan het woord zijnde leden alleen maar de duidelijkheid bevorderen wanneer door de regering klip en klaar zou worden gesteld, dat zoal niet het doel, dan toch in ieder geval het effect van de voorgestelde liberalisatie een hoger huurniveau is.

b. Ten aanzien van de vraag of er bij het vaststellen van de liberalisatiegrens op het niveau van de maximum IHS-grens geen onaanvaardbare uitstralingseffecten zullen optreden zoals o.a. door de RAVO wordt gevreesd, wordt zowel in de memorie van toelichting (blz. 6 e.v.) als in de memorie van antwoord (blz. 13) gesteld dat er voor grote uitstralingseffecten niet hoeft te worden gevreesd, omdat het aantal woningen in

de bestaande voorraad dat voor een sprong over de liberalisatiegrens heen in aanmerking komt, gering is. Maar hoe valt dit te rijmen, zo vroegen deze leden, met het antwoord op vraag 94 in de lijst van antwoorden bij de begroting voor het jaar 1989 (20 800 XI, nr. 25), waar de liberalisatiegrens van f 850 (dat was toen f 100 hoger dan de maximum IHS-grens) als volgt wordt verdedigd: «Van belang is de uitstraling naar woningen met een lagere huur. Bij bewonerswisseling kan een woning met een huur onder de liberalisatiegrens boven de grens van f 850 worden gebracht indien de markt dit toelaat. Bij een lagere grens dan f 850 (bijvoorbeeld op de maximum grens voor de individuele huursubsidie) komen woningen in het gebied onder f 700 onder de uitstraling van deze huurprijsliberalisatie te vallen, terwijl daar nog wel schaarste op de woningmarkt kan voorkomen». Welke veranderingen op de woningmarkt hebben er sindsdien plaatsgevonden, zo vroegen de leden behorende tot de fractie van de PvdA, die ertoe hebben geleid dat voor uitstralingseffecten nu niet meer behoefte te worden gevreesd? Is de schaarste aan betaalbare woningen, waarop enkele jaren geleden door de regering in antwoord 94 nog werd gewezen, inmiddels verdwenen?

De leden behorende tot de fractie van de PvdA wilden vervolgens op die onderdelen ingaan, waarmee zij ondanks de uitvoerige beantwoording door de regering nog steeds moeite hadden. Daarbij wilden zij wel stellen, dat huurprijsliberalisatie voor hen niet ten principale onaanvaardbaar is; hun kritiek richtte zich op een aantal, in hun ogen belangrijke onderdelen van dit wetsvoorstel.

In de eerste plaats vroegen zij, of het toch niet de voorkeur zou verdienen om alleen daar tot liberalisatie over te gaan, waar van schaarste in het duurdere huursegment inderdaad geen sprake is. Ook de regering erkent (memorie van antwoord blz. 12) dat er in ieder geval in de steden Amsterdam en Den Haag nog van een tekortsituatie sprake is; ligt dan toch een regionale aanpak niet méér voor de hand?

Een volgend punt waarmee de hier aan het woord zijnde leden moeite hadden was het feit, dat volgens de voorstellen zoals die er nu liggen, het mogelijk wordt dat woningen boven de liberalisatiegrens worden getild, ook wanneer de kwaliteit daartoe geen aanleiding geeft. Sterker nog, als zij het goed zagen dan konden woningen te huur worden aangeboden met een huurprijs boven de f 913 (de maximum IHS-grens per 1 juli 1993) ook als daarmee de maximaal redelijke huur conform het woningwaarderingssysteem op grond van de Huurprijzenwet Woonruimte verre wordt overschreden. En de huurder kan een dergelijke huur niet meer laten toetsen vanwege het feit dat voor geliberaliseerde woningen de huurprijzenwet en het woningwaarderingssysteem niet langer gelden. Hetzelfde geldt wanneer een woning wat betreft huur boven de liberalisatiegrens wordt getild door een zogeheten all-in huur te vragen. Omdat de Huurprijzenwet niet meer van toepassing is, kan de huurder de verhuurder niet langer dwingen om een uitsplitsing te maken naar kale huur en servicekosten. De hier aan het woord zijnde leden hadden begrepen dat het bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam veelvuldig voorkomt dat woningen worden verhuurd voor prijzen die ver boven de maximaal redelijke huurprijs liggen, maar waarnaar desondanks, vooral in meer populaire buurten, vraag is als gevolg van de woningschaarste. Alleen: momenteel is het zo dat een huurder deze (te hoge) huren door de huurcommissie op redelijkheid kan laten toetsen, maar na inwerking-treding van het onderhavige wetsvoorstel kan dat niet meer. Maar het kan toch niet zo zijn, zo stelden deze leden, dat huurprijsliberalisatie tot gevolg heeft dat steeds meer huurders woekerprijzen moeten gaan betalen? Zij verwezen in dit verband naar de brief aan de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 1 juni 1992 van het Bureau voor Rechtshulp en de Rechtswinkel te Amsterdam, waarin melding wordt gemaakt van een dossier-onderzoek van deze

instanties bij de huurcommissie naar de resultaten van de toetsingprocedures ex artikel 17 Huurprijzenwet Woonruimte. Daaruit blijkt, dat in 84% van de zaken waarin een uitspraak is gedaan, de huurcommissie de overeengekomen huurprijs heeft verlaagd, omdat deze hoger was dan de maximaal redelijke huurprijs. Maar, aldus deze leden, een dergelijke toetsing is voor geliberaliseerde woningen niet mogelijk en daar hadden zij problemen mee. Zij vroegen de regering allereerst om bij de huurcommissie (met name die in de Randstad) na te vragen of hun ervaringen overeenkomen met de uitkomsten van het bovengenoemde dossieronderzoek in Amsterdam. Vervolgens wilde deze leden weten of de regering het eens is met de stelling, dat als van een woning de overeengekomen huur boven de liberalisatiegrens ligt en de maximaalredelijke huur daaronder, deze ten onrechte is geliberaliseerd. En zo ja, dient de huurder dat dan niet ongedaan te kunnen maken? De leden behorende tot de fractie van de PvdA waren van oordeel dat de hierboven door hen geschetste dreigende problematiek (gezien de kwaliteit ten onrechte boven de liberalisatiegrens getilde woningen) op twee manieren zou kunnen worden vermeden: ofwel het advies van de RAVO wordt gevolgd door de liberalisatiegrens f 100 hoger te stellen dan nu het geval is, waarbij deze leden overigens wilden weten met hoeveel woningen het potentieel te liberaliseren aantal woningen daardoor omlaag zou gaan, ofwel de Huurprijzenwet Woonruimte wordt bij geliberaliseerde woningen volledig buiten werking gesteld, zodat toetsing van de overeengekomen huurprijs aan de maximaal redelijke huur door de huurcommissie mogelijk blijft, conform artikel 17 van die wet. Zij vroegen hierop een reactie van de regering.

Maar niet alleen op dit punt hadden de hier aan het woord zijnde leden moeite met het buiten werking stellen van de Huurprijzenwet voor woningen die een huurniveau hebben boven de harmonisatiegrens. Ook voor wat betreft een aantal andere, meer procedurele waarborgen die de Huurprijzenwet aan de huurder biedt waren zij er niet van overtuigd dat die bij duurdere woningen gemist kunnen worden; bijvoorbeeld de artikelen 6 (onredelijke bedingen), 12 t/m 14 (service kosten) en 4 (slechts één huurverhoging per jaar toegestaan). Deze leden vonden de argumenten van de regering om de Huurprijzenwet Woonruimte volledig buiten werking te stellen niet sterk en vooral van formele aard: op blz. 16 van de memorie van antwoord stelt de regering immers dat haar bezwaren tegen een gedeeltelijke handhaving van de bepalingen van de Huurprijzenwet Woonruimte voor geliberaliseerde woningen van «wetstechnische en wetssystematische aard» zijn. De hier aan het woord zijnde leden vroegen de regering om die bezwaren dan nader uiteen te zetten, en zij wilde daarbij nog op 3 andere punten wijzen.

a. Naar zij begrepen hadden was de Huurprijzenwet Woonruimte niet in zijn geheel buiten werking gesteld bij de woningen die op grond van de interim-maatregel zijn geliberaliseerd. Waarom was dat met betrekking tot die woningen niet nodig en wordt het nu wel voorgesteld?

b. Een belangrijk argument voor de regering om voor geliberaliseerde woningen de bescherming die de Huurprijzenwet Woonruimte de huurder biedt te laten vervallen, schijnt de omstandigheid te zijn dat het hier huurders betreft die een hoger inkomen hebben; dat blijkt uit zinsneden als: «de huurders buiten de directe doelgroep van beleid» (blz. 16 memorie van antwoord), «niet elke huurder behoeft die bescherming, met name niet zij, die zich oriënteren op het duurdere segment» (blz. 16 memorie van antwoord), «waar het de kapitaalkrachtigere huurders betreft» (blz. 18 memorie van antwoord) en «men wordt verondersteld zijn eigen boontjes te kunnen doppen» (blz. 18 memorie van antwoord). Is het echter niet zo, zo vroegen de hier aan het woord zijnde leden, dat elke huurder ongeacht zijn of haar financiële positie bescherming verdient tegen onredelijkheden en het risico van woekerprijzen, in ieder

geval daar waar de marktpositie van de huurder als gevolg van schaarste zwak is?

c. Bij voortdurend wordt er door de regering op gewezen dat huurders van geliberaliseerde woningen voldoende worden beschermd op grond van de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, omdat bij een geschil tussen verhuurder en huurder een uitspraak van de kantonrechter kan worden gevraagd. Het kwam deze leden voor dat er hier sprake is van een voor de huurder uiterst onzekere situatie, omdat de kantonrechter een voorgesteld huurniveau toetst aan de eis van redelijkheid, waarbij de regering op blz. 18 memorie van antwoord zelf erkent dat nieuw te vormen jurisprudentie het antwoord zal moeten geven op de vraag wat redelijk is.

Hun betoog samenvattend vroegen de leden behorende tot de fractie van de PvdA de regering zich met name op de volgende onderdelen nog eens te beraden:

a. de voorgestelde huurprijsliberisatie niet van toepassing te doen zijn in het gehele land, maar alleen daar waar van schaarste in het betreffende marktsegment inderdaad geen sprake meer is.

b. handhaven van de mogelijkheid om de overeengekomen huurprijs te toetsen aan de maximaal redelijke grens volgens het woningwaarderingstelsel; dit om woekerprijzen te voorkomen.

c. handhaven van een aantal artikelen van de Huurprijzenwet Woonruimte voor geliberaliseerde woningen.

De leden van de VVD-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het antwoord van de regering. Toch wilden zij nog enkele opmerkingen maken en enkele vragen stellen over de huurprijsliberisatie.

De aan het woord zijnde leden beseften, dat het invoeren van huurprijsliberalisatie voor sommige groepen in de samenleving problematisch kan zijn. Daarom vroegen deze leden of niet toch een bescherming voor huurders van particuliere huurwoningen moet worden ingevoerd. Gedacht zou kunnen worden aan het volgende. Komen huurder en verhuurder in het contract geen huurstijgingspercentage overeen, dat geldt een maximum-percentage. Het maximum-percentage is de dan geldende inflatie plus 1%. Komen huurder en verhuurder wel een huurverhogingspercentage overeen, dan geldt dat overeengekomen percentage. Op deze manier zou enige bescherming aan de huurders geboden kunnen worden die verzuimen in het contract een huurverhogingspercentage op te nemen. Gaarne vernamen deze leden hierop de reactie van de regering.

Voorts vroegen de leden van de VVD-fractie of de positie van de zittende huurders (met uitzondering van de groep die valt onder het huidige artikel 7a, eerste lid Besluit Huurprijzenwet woonruimte) in het wetsvoorstel wel goed is geregeld. In het nieuwe artikel (artikel I, onder A) wordt niet gesproken van nieuwe verhuur, maar van laatstelijk overeengekomen huurprijs. Naar de mening van de leden van de VVD-fractie is dit geen duidelijke formulering van de bedoeling, dat alleen bij nieuwe verhuringen tegen een huurprijs hoger dan de IHS-grens de Huurprijzenwet Woonruimte niet meer van toepassing zal zijn. Kortom, het is niet voldoende duidelijk dat de huurliberalisatie alleen geldt voor nieuwe verhuur. Deze leden vroegen de regering de wetstekst op dit punt aan te passen.

De leden van de fractie van D66 waren na het tegen elkaar afwegen van de voordelen en nadelen van de huurprijsliberalisatie tot de overtuiging gekomen dat de nu voorgestelde liberalisatie te vergaande negatieve gevolgen zal hebben in gebieden waar nog grote spanning op de woningmarkt bestaat. Zij vreesden voor excessen bijvoorbeeld

doordat verhuurders na mutatie de woning boven de huurprijsliberalisatiegrens zullen tillen. En dat niet alleen voor woningen die dicht tegen de liberalisatiegrens aanzitten. Het is niet ondenkbaar dat ook bij woningen die nu voor zo'n f 450 per maand verhuurd worden en die na mutatie een geringe face-lift ondergaan meer dan het dubbele gevraagd zal worden. Met alle mogelijke nadelige consequenties voor het op peil houden van de voorraad goedkope huurwoningen.

De leden van de fractie van D66 vroegen dan ook of het wetsvoorstel niet een stuk verder gaat dan het liberaliseren van huurprijzen van duurdere woningen. Is er door het wetsvoorstel in feite ook geen sprake van de liberalisatie van (nu nog) goedkope huurwoningen indien na mutatie de huur maar boven de f 865 komt te liggen? In verband hiermee meenden zij dat overwogen moet worden om de liberalisatiegrens te koppelen aan het puntensysteem, zodat woningen die op grond van hun kwaliteit beneden de liberalisatiegrens vallen, daar ook niet boven gebracht kunnen worden. Indien uitgegaan zou worden van de nu gekozen maximum IHS-grens zou dat neerkomen op zo'n 130 punten. Ook voor de doorstroming vreesde de fractie van D66 de negatieve gevolgen van het wetsvoorstel. Het zal in de nieuwe situatie nog moeilijker zijn om scheefwoners vanuit de niet geliberaliseerde huursector te laten verhuizen naar een duurdere woning in de geliberaliseerde sector. Ten eerste omdat de huur in het geliberaliseerde segment in principe niet gebaseerd hoeft te zijn op de kwaliteit van de woning, maar slechts op de resultante van vraag en aanbod. En ten tweede omdat ook de onzekerheid over de huurprijs in de toekomst en het verlies aan huurbescherming de goedkope scheefwoners niet aanmoedigen om die stap te zetten. Wat betreft de, door de ondertekenaars als voordeel genoemde, aanbodverruimende werking van de liberalisatie merkten zij op dat juist in gebieden met een grote spanning op de woningmarkt eerder het ontbreken van beschikbare bouwlocaties een bottle-neck is dan het ontbreken van animo bij initiatiefnemers.

Voorts betwijfelden zij of die spanning in het segment boven de f 650 zich alleen voordoet in Amsterdam en Den Haag. Zij waren van oordeel dat, ook al zou alleen in Den Haag en Amsterdam van een tekort kunnen worden gesproken, in een aantal andere grote en middelgrote steden de spanning op de woningmarkt dusdanig groot is dat tekorten in bijvoorbeeld de goedkope huursector en de goedkope koopsector ook hun weerslag hebben op de vraag naar duurdere huurwoningen. Als uit een woningbehoefte-onderzoek blijkt dat iemand behoefte heeft aan een huurwoning tussen de f 450 en f 550, maar er is een tekort aan die woningen, moet zo iemand noodgedwongen ook in het duurdere segment op zoek. In hoeverre is hier in het WBO rekening mee gehouden?

Wanneer de leden van de fractie van D66 bovendien in de beschouwing betrekken dat het bepaald niet ondenkbaar is dat vanwege de doorgaande immigratie de vraag naar huurwoningen nog sterk zal toenemen, vreesden zij dat de nu al geconstateerde spanning op de woningmarkt alleen maar zal toenemen. Hoewel de fractie van D66 in zijn algemeenheid de voorkeur van de regering voor meer marktconforme huren delen, meenden zij dat de nu gemaakte keuze voor volledige huurprijsliberalisatie te veel nadelen heeft.

Naar het oordeel van de leden van de fractie van D66 is tot nu toe onvoldoende naar voren gekomen dat het principe van vraag en aanbod ook binnen een licht gespannen woningmarkt niet optimaal functioneert. De optie van het kiezen voor andere woonruimte is voor een huurder wanneer die geconfronteerd wordt met een voor hem te grote huurverhoging nauwelijks te vergelijken met een normale marktsituatie waarin de vrager naar een andere aanbieder kan stappen. Ten eerste zal een huurder zich geconfronteerd zien met aanzienlijk kosten in verband met

een verhuizing en ten tweede is het ook in een markt zonder uitgesproken tekort in het duurdere huursegment niet eenvoudig om op korte termijn vervangende, passende woonruimte te vinden.

Wanneer dan ook nog eens sprake is van een woningtekort in de duurdere huursector kan in het geheel niet meer gesproken worden van een situatie waarin de marktpartijen in een gelijkwaardige onderhandelingspositie verkeren.

Zij wilden er dan ook in navolging van de RAVO voor pleiten om de keuze voor liberalisatie te koppelen aan de plaatselijke situatie waarbij in een gemeentelijk volkshuisvestingsplan de liberalisatie ter discussie moet worden gesteld. Aan de hand van de plaatselijke omstandigheden kan dan besloten worden de huurprijzen te liberaliseren.

De leden van de fractie van D66 verwelkomden het aangekondigde onderzoek naar de effecten van de liberalisatie. Zij meenden dat het niet meer dan logisch zou zijn de uitkomsten van zo'n onderzoek te relateren aan de nu bestaande verwachtingen ten aanzien van de effecten van de liberalisatie (ex ante en ex post). Zij begrepen dan ook niet waarom de regering een evaluatie van de liberalisatie afwees.

6. Rechtsbescherming

De leden van de VVD-fractie vroegen of het mogelijk was bij deze wijziging van de Huurprijzenwet een omissie in de wet goed te maken. Het betreft hier het aanhangig maken van geschillen inzake servicekosten. In een persbericht heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu al laten weten dat zal worden voorgesteld een termijn van twee jaar in te voeren, waarbinnen huurders en verhuurders van woonruimte geschillen over servicekosten aan de huurcommissie moeten voorleggen. De leden van de VVD-fractie begrepen uit de memorie van toelichting bij de begroting 1993, dat de Raad van State nog geen advies heeft uitgebracht? Deze leden vroegen of het mogelijk was deze wijziging van de Huurprijzenwet te incorporeren in het onderhavige wetsvoorstel. Een wijziging van de considerans, zo meenden de leden, zou dan waarschijnlijk wel nodig zijn.

De leden van de fractie van D66 behielden hun twijfels bij het feit dat de liberalisatie ook betrekking heeft op het opheffen van de bescherming via de HPW tegen onredelijke bedingen als sleutelgeld en een te hoge waarborgsom. Hetzelfde geldt voor de bescherming tegen onredelijke servicekosten. Waar die servicekosten betrekking hebben op het uitgebreide voorzieningenniveau in woon-zorgprojecten kan gesteld worden dat de verhuurder toch een zekere monopoliepositie bezit die een gelijkwaardige onderhandelingspositie voor de huurder teniet doet. In beide bovengenoemde gevallen prefereerden de leden van de fractie van D66 een bescherming via de HPW waardoor in eerste instantie een toetsing door de huurcommissie mogelijk is. De gang naar de rechter zal in praktijk een aanzienlijk grotere stap zijn dan de gang naar de huurcommissie. Temeer daar de huurcommissies al een eenduidig toetsingskader hebben en de kantonrechter dit via jurisprudentie nog moet ontwikkelen.

B. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

artikel 2, tweede lid

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering te willen ingaan op de kritische kanttekeningen ten aanzien van de formulering van dit artikel

door mevrouw Mr. E. B. T. Kienhuis in Woningraad nr. 4-92, blz. 8. Geeft de mogelijke verwarring waartoe de voorgestelde wetstekst zou kunnen leiden de regering aanleiding tot een wijziging van de formulering?

De voorzitter van de commissie,
Castricum

De griffier van de commissie,
Hommes