

30ste vergadering

Dinsdag 30 mei 2000

Aanvang 14.00 uur

Voorzitter: Korthals Altes

Tegenwoordig zijn 57 leden, te weten:

Baarda, De Beer, Van den Berg, Bierman, Bierman-Beukema toe Water, De Blécourt-Maas, De Boer, Boorsma, Braks, Van den Broek-Laman Trip, Van Bruchem, Dölle, Dupuis, Hessing, Van Heukelum, Hofstede, Holdijk, Van den Hul-Omta, Jaarsma, De Jager, De Jong, Jurgens, Ketting, Kneppers-Heijnert, Kohnstamm, Korthals Altes, Van der Lans, Lemstra, Lodders-Elfferich, Lycklama à Nijeholt, Meindertsma, Pastoor, Pitstra, Platvoet, Rabbinge, Rensema, Roscam Abbing-Bos, Rosenthal, Ruers, Van Schijndel, Schoondergang-Horikx, Schuyer, Stekelenburg, Swenker, Terlouw, Van Thijn, Timmerman-Buck, Varekamp, Ter Veld, De Vries, Van Vugt, Werner, Witteveen, Woldring, Wolfson, Wöltgens en Zwerver,

en de heer Remkes, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De **voorzitter**: Ik deel aan de Kamer mede, dat zijn ingekomen berichten van verhindering van de leden:

Van Gennip, Tan, Luijten, Van Eekelen, Dees, Van Leeuwen, Hirsch Ballin en Le Poole, wegens verblijf buitenslands;

Stevens, wegens ziekte;

Ginjaar en De Wolff, wegens bezigheden elders.

Deze berichten worden voor kennisgeving aangenomen.

De **voorzitter**: De ingekomen stukken staan op een lijst, die in de zaal ter inzage ligt. Op die lijst heb ik voorstellen gedaan over de wijze van behandeling. Als aan het einde van de vergadering daartegen geen bezwaren zijn ingekomen, neem ik aan, dat de Kamer zich met de voorstellen heeft verenigd.

(Deze lijst is, met de lijst van besluiten, opgenomen aan het eind van deze editie.)

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Vreemdelingenwet (uitbreiding aantal nevenzittingsplaatsen) (26850).**

Dit wetsvoorstel wordt zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en van de wet van 19 juni 1996 tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (Stb. 323) (wijziging percentages) (27063).**

De beraadslaging wordt geopend.

De heer **Werner** (CDA): Voorzitter! De thans aan de orde zijnde wetswijzigingen zouden voor de CDA-fractie nauwelijks aanleiding voor discussie hebben gegeven, indien deze voorstellen in de Tweede Kamer zouden zijn aangenomen

zoals ze waren ingediend. De beperking van de maximale huurstijging en de eenmalige ophoging van de huursubsidiegrenzen voor het jaar 2000 hebben onze instemming met de kanttekening dat nader overleg gevoerd zal worden met de verhuurders over de bandbreedte in de huuraanpassing voor de jaren na 2000. Onze fractie blijft van mening dat gedifferentieerde huuraanpassingen nodig zullen blijven, ook in de toekomst. Daarbij moet rekening worden gehouden met de consequenties die eventueel voortvloeien uit de recentelijk door de staatssecretaris uitgebrachte nota over het wonen in het komend decennium, die wel eens grote invloed zou kunnen hebben op het huurbeleid. Zo ver, zo goed.

Grote problemen heeft onze fractie echter met de plotsklaps tijdens de behandeling in de Tweede Kamer aangebrachte verscherping van de motiveringsplicht. In het algemeen is onze fractie van mening dat vermeden moet worden dat de samenleving geconfronteerd wordt met overhaaste en onzorgvuldig voorbereide wetgeving, als daarvoor geen dwingende en overtuigende redenen kunnen worden aangevoerd. In dit specifieke geval komt er bovendien bij dat aan die verscherping van de motiveringsplicht aanzienlijke administratieve lasten en kosten verbonden zijn. Kan de staatssecretaris aangeven waarom het per se nodig is om al dit jaar de aanscherping van de motiveringsplicht in te voeren?

Het gehele invoeringstraject maakt op onze fractie een rommelige indruk. Veel brieven met aangekondigde huurverhogingen zijn al de deur uit, maanden later komt er een nieuw formulier met nadere gegevens, er ontstaat vertraging in

de afhandeling van bezwaarschriften, etc. Daarenboven is uit het antwoord op vragen daarover in de schriftelijke voorbereiding gebleken dat wellicht 70 tot 80% van de huurders in het geding is. Dat is een gigantische uitbreiding ten opzichte van wat tot op heden het geval was. Slechts bij een zeer beperkte groep huurders met zeer hoge huurstijgingen was de motiveringsplicht van toepassing en dan nog veel minder uitgebreid dan thans is voorgesteld. Welke urgente omstandigheden dwingen tot deze overhaaste invoering? Onze fractie vreest grote onduidelijkheden, misverstanden en communicatieproblemen bij de thans voorgestelde invoering van het nieuwe formulier op basis van de aangescherpte motiveringsplicht. Naar het oordeel van de CDA-fractie is in de Wet op het overleg huurders-verhuurders ten principale geregeld, welke overlegprocedure gevolgd moet worden om tot aanpassing van huren te komen en worden in het concreet te voeren overleg de huurvoorstellen gemotiveerd. Ik wil de staatssecretaris er nog eens op wijzen dat in artikel 3 uit hoofdstuk 2 van die wet ook het informatierecht van de huurderorganisatie is geregeld. Een informatierecht voor de huurders/een informatieverplichting voor de verhuurders gaat overigens veel verder dan wat thans in het formulier voor de individuele huurders wordt voorgesteld. Er wordt daarin aangegeven, dat informatie moet worden verschaft over het in stand houden en het treffen van voorzieningen aan woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving, het slopen van woonegelegenheden, het toewijzings- en verhuurbeleid, de door de verhuurder in het algemeen gehanteerde voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur, het beleid inzake huurprijzen enz. Wij vrezen dat er grote misverstanden kunnen gaan ontstaan tussen deze informatieverplichting, die ten principale in deze wet is geregeld, en datgene wat thans in de formulieren via een omweg aan de individuele huurders aan informatie wordt verstrekt.

Aan het verstrekken van informatie over het huurbeleid kleeft voor ons nog een ander groot bezwaar, en dat is dat we met deze weg die de staatssecretaris nu bewandelt, een tweedeling krijgen in de huurders: de huurders die wel goed zijn geïnformeerd en huurders die niet goed zijn geïnformeerd. Immers, de

motiveringsplicht en het daarbij behorende formulier is alleen verplicht gesteld bij huurverhogingen boven de inflatie. Wij vinden dat een principieel bezwaar. Als er informatie verschaft moet worden aan huurders zijn wij daar niet op tegen, maar dan wel op basis van een deugdelijke wet en met een deugdelijke procedure, zodat de huurders in gelijke mate zijn geïnformeerd. Ook dit vinden wij rommelig geregeld in de regeling die de staatssecretaris thans voorstelt.

De nieuwe Nota wonen van de staatssecretaris bevat overigens ook interessante voorstellen om het overleg tussen huurderorganisaties en verhuurders te verbeteren. Waarom heeft de staatssecretaris de discussie daarover niet willen afwachten, om daarmee een meer principiële grondslag te geven aan de informatieverstrekking van de huurders? In de nota wordt gesteld dat er redelijkheidsnormen voor huur en huuraanpassingen nodig blijven, en dat daarvoor op landelijk niveau de normen worden ontwikkeld en overeengekomen door huurders- en verhuurderorganisaties welke normen eventueel lokaal of regionaal kunnen worden gedifferentieerd. Dat zijn prima voorstellen, maar zij hebben wel een wezenlijk andere strekking en een andere juridische basis dan waarmee wij nu geconfronteerd worden. De informatie die nu alleen aan diegenen die een huurverhoging hebben boven de inflatie wordt verstrekt, bevat elementen die minstens even interessant zijn om ook te weten voor de huurders met een huuraanpassing beneden de inflatie. Deelt de staatssecretaris dit bezwaar van ongelijkheid in de berechtiging?

Mijnheer de voorzitter! Het moge duidelijk zijn dat de CDA-fractie weinig waardering kan opbrengen voor de onverhoedse aanscherping van de motiveringsplicht: overhaast ingevoerd, onzorgvuldig voorbereid, twijfelachtige rechtsgrond en ongelijkheid in de informatievervoorziening bij de huurders. Onze fractie vraagt nadrukkelijk bereidheid van de staatssecretaris om de invoering van het nieuwe formulier en verscherping van de motiveringsplicht een jaar uit te stellen, en met betere voorstellen te komen waarbij ook de voorstellen uit de Nota wonen zijn verdisconteerd. Onze fractie zal aan de hand van het antwoord dat de staatssecretaris zal geven haar oordeel over deze

voorstellen, die thans hier in bespreking zijn, opmaken. Ik wacht het antwoord van de staatssecretaris met belangstelling af.

□

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Mijnheer de voorzitter! Dit wetsvoorstel kan niet los worden gezien van de eerdere discussie over de maximaal toelaatbare huurverhoging die uiteindelijk, na enkele spannende momenten, in de Tweede Kamer resulteerde in een politiek compromis waarbij dit maximum werd vastgesteld op 3,8%. Ik volsta met daarover op te merken dat het onze fracties – ik spreek mede namens de fractie van de SGP – genoegen doet dat dit percentage lager is dan het vorige. Gelet op de sterke stijging van de woonlasten in de afgelopen jaren had dit wat ons betreft nog wel iets lager mogen zijn.

Het streven van de regering is om op termijn een "inflatievoldgend huurbeleid" te realiseren. In het aan de orde zijnde wetsvoorstel is die opvatting in zoverre terug te vinden dat een huurverhoging beneden het inflatiepercentage geen nadere motivering behoeft en dus blijkbaar op voorhand acceptabel is. De inflatie, berekend overeenkomstig de index van de consumentenprijzen voor alle huishoudens, wordt kennelijk gezien als een evenwichtige norm voor huurverhogingen. Voor onze fracties is het de vraag of dit op termijn inderdaad het geval is. De kosten van de verhuurders kunnen trendmatig sterker toenemen dan het algemene inflatiepercentage dat in 1999 2,2 bedroeg. Dit lijkt mij, gelet op onder meer de relatief sterke stijging van loonkosten en toenemende milieueisen bij bouw en reparatie, geenszins uitgesloten. De huuropbrengsten blijven dan structureel achter bij de kosten. Dat lijkt ons geen evenwichtige ontwikkeling. Op termijn kan dit tot problemen leiden. Ik verneem graag op dit punt de visie van de staatssecretaris.

Een belangrijk punt van discussie aan de overzijde van het Binnenhof was het al dan niet structureel maken van de aanpassingen van de regels voor huursubsidie in verband met dit wetsvoorstel. Een daartoe strekkend amendement werd door de staatssecretaris ten principale afgewezen; hij dreigde zelfs met intrekking van het voorstel als het

Van Bruchem

amendement zou worden aangenomen. Ik ga ervan uit dat wij over deze materie nog wel een keer van gedachten zullen wisselen, maar ik maak er toch alvast een enkele opmerking over. De staatssecretaris wees bij zijn afwijzing onder meer op de budgettaire effecten. Hij heeft met zoveel woorden te kennen gegeven dat het Rijk niet blijvend de gevolgen van het huurbeleid kan compenseren via het instrument van de huursubsidie. Daar zit natuurlijk iets in, maar daartegenover staat dat voorkomen moet worden dat door wijzigingen in het huurbeleid het huursubsidiebeleid in feite geleidelijk wordt uitgehold. Ik hoop dat de staatssecretaris, die gezegd heeft dat de huursubsidie een kerninstrument is en blijft, onze fracties op dit punt gerust kan stellen.

Ik kom nu te spreken over het heetste hangijzer bij dit wetsvoorstel voor onze fracties, namelijk de aanscherping van de motiveringsplicht bij boveninflatoire huurverhogingen. In de Tweede Kamer hebben enkele woordvoerders erop gezinspeeld dat de Eerste Kamer op dit punt wel eens moeilijk kon gaan doen vanwege de verzwaring van de administratieve verplichtingen van de verhuurder. Op zichzelf is het natuurlijk plezierig dat aan de overzijde van het Binnenhof nog echt rekening met ons wordt gehouden. Dat moeten wij vooral zo houden.

Eerst een opmerking ter relativering. Het verschil tussen de huurverhoging waarbij de motiveringsplicht niet geldt – 2,2% – en de maximale huurverhoging – 3,8% – is 1,6%. Bij een huur van f 700 is dat een verschil van maximaal ongeveer f 11 per maand. Het lijkt mij dat dit verschil voor geen van beide partijen tot slapeloze nachten hoeft te leiden, al tikt een verschil van 1,5% per jaar op lange termijn natuurlijk wel door.

Op zichzelf kunnen onze fracties het streven ondersteunen om de positie van de huurder te versterken, ook bij verhogingen van de huurprijs, al realiseren wij ons tegelijkertijd dat met name kleine particuliere verhuurders lang niet altijd in een riant positie verkeren. Enige aanscherping van de motiveringsplicht vinden onze fracties acceptabel. De vraag is echter of in het aan de orde zijnde voorstel en in het daarbijbehorende conceptformulier sprake is van evenwicht tussen de belangen van

huurders enerzijds en de forse verzwaring van de administratieve verplichtingen van de verhuurders anderzijds. Dat dit laatste zich voordoet, heeft de staatssecretaris voluit erkend tijdens de schriftelijke voorbereiding. In ieder geval bekroop mij, na kennisname van het conceptformulier, niet de neiging om mij te gaan bezighouden met het verhuren van woningen, als ik daarvoor al in de positie zou zijn. Ik heb althans de indruk dat het voor kleine particuliere verhuurders wel eens moeilijk kan zijn om de vereiste gegevens tijdig en correct op papier te zetten. Deelt de staatssecretaris die mening?

En wat betreft de huurder: meer inzicht in de achtergronden van de huurprijsberekening is zonder meer zinvol. Wij kunnen ons voorstellen dat dit ook geldt voor bijvoorbeeld voornemens inzake onderhoudsplannen. De CDA-fractie heeft er overigens terecht op gewezen dat die informatie, en misschien nog meer, even belangrijk is voor huurders die worden geconfronteerd met een verhoging die lager is dan de inflatie. Informatie over bijvoorbeeld onderhoudsplannen zou naar onze mening los van huurverhogingen beschikbaar moeten zijn.

De huurder heeft dus naar onze mening een duidelijk belang bij de motiveringsplicht, zoals opgenomen in het bestaande formulier met de puntentelling. De meeste verhuurders hebben daartegen ook kennelijk geen onoverkomelijke bezwaren, al krijgen zij wel te maken met extra kosten. Met dat onderdeel hebben onze fracties dan ook geen grote problemen, mede omdat niet alle verhuurders onder de verplichtingen van de overlegwet vallen.

Voor het nieuwe onderdeel van het formulier, het beleidsgedeelte, ligt het, ook na de schriftelijke beantwoording door de staatssecretaris van de diverse vragen, waarvoor onze dank, wel wat moeilijker.

De eerste vraag is of dit deel van de motiveringsplicht niet buiten de grenzen valt van artikel 19, lid 1, onder f. In dat artikel is immers alleen sprake van de berekening van de huurprijs en niet van algemene aspecten van het beleid van de verhuurder, waar het nieuwe gedeelte van het formulier over gaat. Ik verzoek de staatssecretaris, hierop in te gaan.

De tweede vraag betreft de mogelijke privacygevoeligheid, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal woningen dat de verhuurder bezit. Voor grote verhuurders is dat geen enkel probleem, want alle gegevens staan uiteraard keurig in het jaarverslag. Maar voor kleine verhuurders kan dat anders liggen. Een en ander kan wel eens tot opmerkingen leiden in de trant van: weet jij dat dat mens van hiernaast wel zes huizen heeft?

De derde vraag betreft het nut voor de huurders. Zij kunnen aan deze nadere motiveringsplicht, zoals de staatssecretaris aangeeft, weinig rechten ontnemen. Als een verhuurder beweert dat hij door een sterke kostenstijging genoodzaakt is om de huur met meer dan 2,2% te verhogen, kan de huurder het daarmee oneens zijn en een boze brief sturen, maar hij kan er niets aan veranderen. De huurder die zich al verzoend had met een verhoging van bijvoorbeeld 3,2% komt eind juli terug van vakantie en vindt de brief van de verhuurder met het uitgebreide formulier erin. Het eerste wat hij zich afvraagt, is natuurlijk wat hij hiermee kan. Om er daarna geleidelijk aan achter te komen dat het antwoord is: "niets". Of zie ik dat verkeerd?

Zeker wanneer de nadere motivering een aantal weken na de aanzegging van de huurverhoging binnenkomt – en het ziet ernaar uit dat dat dit jaar nogal eens het geval zal zijn – kan hierdoor wel eens meer verwarring en irritatie in plaats van verduidelijking ontstaan. Ik ben benieuwd wat het door de staatssecretaris aangekondigde onderzoek op dit punt zal opleveren.

De staatssecretaris kondigt in de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer aan dat hij onder andere wil bezien – ik citeer – "op welke wijze de verhuurder de inhoudelijke onderbouwing van zijn huurprijbeleid richting het collectief van de huurders en de individuele huurder kenbaar en toetsbaar kan maken". Soortgelijke zinsneden kom je ook tegen in de recente nota Wonen. Is het niet beter om eerst stappen in die richting te zetten, zodat een huurder met de inhoudelijke motivering desgewenst ook iets kan doen? Het huidige voorstel doet toch wel een beetje aan de bekende dode mus denken.

De bezwaren van de verhuurders worden versterkt door het late

Van Bruchem

tijdstip waarop de inhoudelijke uitbreiding van de motiveringsplicht naar voren kwam. Zeker dit jaar stuit dit op praktische problemen, mede omdat het de eerste keer is. Het gaat waarschijnlijk, zo blijkt uit de schriftelijke antwoorden, om zeer grote aantallen. Vorig jaar had 80% van de huurverhogingen een grotere omvang dan het inflatiepercentage, dus je mag aannemen dat het dit jaar misschien iets minder zal zijn, maar toch minstens de helft. De vorige spreker dacht aan 70%. Het gaat in ieder geval om grote aantallen.

Naar de mening van onze fracties had het op grond van al deze overwegingen toch de voorkeur verdiend, wanneer het groeiproces waar de staatssecretaris het in de nota naar aanleiding van het verslag aan de Eerste Kamer over heeft, zich nog enige tijd zou hebben voortgezet. De vrucht zou dan ongetwijfeld een betere kwaliteit hebben gekregen. Het lijkt ons kortom zeer verstandig om de invoering van de nadere inhoudelijke motiveringsplicht een jaartje uit te stellen en dat jaar te gebruiken om over de verschillende onderdelen nog eens goed na te denken en er, zo mogelijk, iets van te maken waar de huurder echt wat aan heeft. Op dit punt sluiten wij ons dus graag aan bij de CDA-fractie. Dat zou tegelijkertijd de mogelijkheid bieden om de verzwarende van de motiveringsplicht nog eens voor te leggen aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten. De argumenten die de staatssecretaris bij zijn afwijzing van die suggestie naar voren brengt, vind ik niet echt overtuigend.

Ik wacht met belangstelling de beantwoording door de staatssecretaris af.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! De fractie van GroenLinks zou vandaag erg kort kunnen spreken over het voorliggende wetsvoorstel. De tekst zou kunnen luiden: wij steunen het wetsvoorstel en de staatssecretaris en wij zijn van mening dat de memorie van antwoord, net op tijd aangekomen per koerier, een uitstekende beantwoording is van de gerezen vragen uit de Eerste Kamer. Het is toch wat omstreden en daarom zal ik er iets meer woorden aan wijden.

Ik vind het bijzonder dat al die mensen die in het verleden niet zo enthousiast waren over de overlegwet, deze nu bijna bejubelen. Met de voorliggende wet zijn, naast die overlegwet, vooral de belangen en informatiebehoefte van de individuele huurders gediend. Dat vond ik een nieuw punt in de memorie van antwoord. Ik zie dat de heer Werner naar de interruptiemicrofoon stapte. Ik had dit ook inderdaad tegen hem willen zeggen.

De heer **Werner** (CDA): Ik wil iets corrigeren in het betoog van de heer Pitstra. Het CDA is er een warm voorstander van geweest dat er een andere wet kwam dan de Wet procesvereisten. Wij hebben dat ook in de Eerste Kamer bepleit. De Wet op het overleg huurders-verhuurders is mede door ons toedoen tot stand gekomen en wij zijn daar zeer enthousiast over.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat is juist. Toen ik sprak over het bejubelen van de overlegwet doelde ik niet op het CDA, maar op al die institutionele beleggers. Zij roepen nu opeens dat de overlegwet er is, maar in het verleden had ik het idee dat zij daarmee niet echt tevreden waren.

Tegen de heer Werner wilde ik zeggen dat de overlegwet vooral gaat over de informatieplicht tegenover huurdersorganisaties, terwijl deze wet ook een informatieplicht kent tegenover individuele huurders. Wij hebben bijvoorbeeld een brief gehad uit Amsterdam. Honderdduizenden Amsterdammers werden via makelaars steeds maar met een huurverhoging geconfronteerd. Daar komt geen huurdersorganisatie of wat dan ook aan te pas. Ook tegenover die mensen wordt nu gemotiveerd waarom de huren met een percentage boven het inflatiepercentage zijn verhoogd. Dat is toch alleen maar winst. Je zou zelfs kunnen spreken – vanuit liberale optiek is dat heel belangrijk – van de emancipatie van het individu. De heer De Beer moet nog spreken. Ik ben benieuwd of hij dat oppikt.

Dit debat kunnen wij natuurlijk ook aangrijpen om een fundamentele discussie te voeren over de huursubsidie, de woonbonnen of de Nota wonen, maar de behoefte daaraan weet ik vandaag te onderdrukken. Ik zal ook geen discussie aangaan over het paarse

compromis, dat na veel touwtrekken tot stand kwam, de 3,8%. Ik neem dat nu maar even als gegeven aan. Het standpunt van GroenLinks is bekend. De huren moesten naar onze mening de inflatie volgen, tenzij er sprake was van een kwaliteitsverbetering. De huur moest dan in goed overleg met de huurders tot stand komen. Dat was ons voorstel. Het is bekend: paars heeft de 3,8% geaccepteerd. De staatssecretaris heeft ervoor gestreden dat percentage hoger te krijgen, maar goed, dat neem ik nu ook maar even als een gegeven aan. Het staat niet in de wet.

Dat de huren de inflatie moeten volgen, is geen dogmatisch standpunt van GroenLinks, maar gelet op de enorme huurverhoging in het verleden – de heer Van Bruchem wees daar net ook op – is de huursector in het defensief geraakt. Er is een grote woonlastenproblematiek en hij wijst erop dat het wel mooi is geweest met al die grote huurverhogingen.

Het punt dat in dit debat in het oog springt, is de plicht van de verhuurders om een huurverhoging boven de inflatie uit te leggen. Ik word dan ook behoorlijk treurig van zo'n brief van Aedes. Ik kan mij wel iets voorstellen bij al die brieven van particuliere verhuurders en beleggersinstellingen, maar als ook Aedes dit soort brieven aan ons schrijft, word ik daar niet echt vrolijk van. Ik ben het met de staatssecretaris eens dat niet in te zien is wat het principiële bezwaar ertegen is dat een verhuurder moet uitleggen waarom de huren boven de inflatie worden verhoogd. Een argument is dat dit bureaucratie geeft, maar wij hebben gezien dat het formuliertje hiervoor niet veel voorstelt. Er zou te veel regelgeving zijn. Dat valt ook reuze mee. Dat zijn allemaal gezochte argumenten. De formulieren liggen gewoon klaar en een goede verhuurder, met een beetje beleid, kan dat heel snel opschrijven.

Door voorgaande sprekers is ook gezegd dat er voor dit jaar een vrij korte voorbereidingstijd is geweest. Dat is een reëel probleem. Voor mijn eigen woning kreeg ik net een huurverhoging van 2,5% met alleen het puntensysteem bijgevoegd. Dat is niet genoeg informatie, heb ik tegen de woningbouwvereniging gezegd. Als deze wet de senaat passeert, moeten zij nog even uitleggen wat hun beleid is. Dat

probleem is opgelost door eenmalig een redelijke overgangstermijn te kiezen, zodat zij een paar maanden de tijd hebben om dat alsnog te doen. Het enige nadeel is dan dat zij twee brieven moeten sturen. Elke communicatie tussen huurder en verhuurder is goed, heeft iemand gezegd, dus twee keer communicatie is alleen maar winst.

Een belangrijk voordeel van deze wet is dat de huurcommissie een sanctie heeft als verhuurders geen motivering kunnen of willen geven. De staatssecretaris heeft gezegd dat de huurcommissie dan een huurverhoging oplegt die de inflatie volgt. Wij denken dat een aantal verhuurders gezien de enorme bureaucratie denkt: laat maar, ik volg wel de inflatie. Ons standpunt is dat de huren in principe de inflatie moeten volgen, dus dat vinden wij winst.

De heer Van Bruchem wees er net op dat deze wet aan de overzijde unaniem is aangenomen. De VVD heeft daar wel gemopperd, maar uiteindelijk gewoon voor gestemd. Zij heeft daarbij wel bedreigd dat het ook nog door de Eerste Kamer moest. Ik dacht dat dit bij elke wet het geval was, maar bij deze wet is daar echt mee geschermd. De verdedigingstactiek om voor te stemmen en dan misschien wat te overleggen met de heer De Beer, is wel aangeslagen bij de VVD, heb ik begrepen. De grote vraag is nu wat het CDA doet. Het CDA heeft aan de overzijde gezegd dat het heel goed is dat verhuurders moeten motiveren. De hamvraag is of het CDA in de senaat kiest voor de lobby van de particuliere verhuurders of voor de lijn van de beschermers van de huurders, die uit de brieven van de Woonbond naar voren komt.

De heer Werner heeft de tweedeling als argument genoemd, maar dat is wel heel merkwaardig. Als de verhuurders de inflatie volgen, is er geen enkele reden om dat huurbeleid uit te leggen. Iedereen kan snappen dat de corporaties de inflatie moeten volgen, als zij in de toekomst willen blijven bestaan. Er hoeft pas wat uitgelegd te worden, als zij erbovenuit komen. Dat is geen tweedeling, maar een logische onderbouwing waarom er in het ene geval wel iets wordt uitgelegd en in het andere geval niet. Ik ben erg tegen tweedeling, maar de tweedeling die de heer Werner hier verzint, vind ik erg gezocht.

Wij zullen afwachten wat het CDA gaat doen. Zoals altijd in dit soort kwesties hebben zij de sleutel in handen. Na de evaluatie dat de CDA-senaatsfractie haar sociale gezicht moest laten zien, kan ik mij niet voorstellen dat zij op de harde lijn van de VVD terechtkomt, maar goed, wij zullen zien.

□

De heer **De Beer** (VVD): Mijnheer de voorzitter! De VVD-fractie is van mening dat de huidige regelgeving van de huurprijzen van woonruimte aanpassing behoeft. Bij een inflatie van ruim 2% is een algemeen maximum voor huurverhogingen van 6,5% te hoog. Ook het geldende percentage van 5,5, waarboven een huurverhoging moet worden onderbouwd met het puntenstelsel, is naar onze mening te hoog en zal omlaag moeten. Laat daarover geen misverstand bestaan. Toch staan wij niet te juichen bij dit wetsvoorstel. Onze bedenkingen hebben betrekking op vier punten: het nieuw gekozen maximum van de huurverhoging, de invoering van een extra motiveringsplicht, de staatsrechtelijke aspecten van het wetsvoorstel en het tijdstip van de invoering.

Ik begin met het nieuwe maximum huurverhogingspercentage. De regering had dit willen verlagen naar 4,5%. Dat had ons redelijk geleken. Het is echter algemeen bekend dat een meerderheid van de Tweede Kamer dit te hoog vond. Ten slotte is daarover een moeizaam compromis bereikt van 3,8%. Voor het eerst in de geschiedenis van de Huurprijzenwet werken wij met decimalen achter de komma. Met de regering is de VVD-fractie van mening dat op die manier de woningcorporaties onvoldoende bandbreedte krijgen om binnen hun woningbestand marktconforme huren na te streven. Van sommige complexen zou de hoge huur omlaag moeten teneinde leegstand tegen te gaan. Om dat financieel te dekken, moeten van kwalitatief goede woningen met achtergebleven huren, die vanzelfsprekend zeer in trek zijn, de huren met meer dan 3,8% kunnen worden verhoogd. Wij vinden het dus slecht voor een gezond volkshuisvestingsbeleid dat dit niet mogelijk wordt gemaakt. Maar wij zullen ons neerleggen bij het in de Tweede Kamer bereikte compromis.

Het voorliggende voorstel van wet is een sequeel van genoemd compromis. Het maximum huurverhogingspercentage komt daar op zichzelf niet in voor. Dat staat in het Besluit huurprijzen woonruimte. Maar bij een maximum huurverhoging van 3,8% moet uiteraard dat percentage van 5,5, waarboven de verhoging moet worden gemotiveerd aan de hand van het woningwaarderingstelsel, worden aangepast. Om dat in de gegeven situatie te verlagen naar het inflatiepercentage achten wij niet onlogisch. Wij hebben dan ook geen bezwaar tegen dat onderdeel van het wetsvoorstel.

Voorzitter! Op het laatste moment is via een nota van wijziging een extra motiveringsplicht toegevoegd. Die lijkt in vele opzichten op het wetsvoorstel 24456, bekend onder de benaming procesvereisten, dat door de Eerste Kamer is verworpen. Er is een niet onbelangrijk verschil tussen de beide voorstellen. In de Wet procesvereisten was een schriftelijke uitwisseling van standpunten tussen huurder en verhuurder voorzien. Om dat mogelijk te maken, moest de huurverhoging vier maanden tevoren worden aangezegd. Maar de essentie van het toenmalige voorstel, namelijk de verplichting voor de verhuurder om uitgebreide informatie te verstrekken aan iedere individuele huurder, komt in dit voorstel terug.

Het gaat daarbij om het verstrekken van de navolgende gegevens aan de huurder. Ik som ze nog maar eens op. 1. Het aantal woningen, in eigendom bij de verhuurder. 2. Het gemiddelde huurverhogingspercentage van deze woningen. 3. Het gewenste huurprijsniveau in relatie tot de kwaliteit en marktpositie, dan wel de financiële overwegingen en kostenontwikkelingen, dan wel de voorgenomen investeringen, dan wel de eerder gemaakte afspraken, maar altijd voorzien van een toelichting. 4. Voorgenomen gewoon onderhoud in de komende jaren. 5. Voorgenomen groot onderhoud in de komende jaren. 6. Voorgenomen woningverbetering in de komende jaren. 7. Het percentage waarmee de nieuwe huur zich verhoudt ten opzichte van de maximale huurprijsgrens. Dit alles komt bovenop de reeds voorgeschreven, zeer gedetailleerde berekening van het woningwaarderingstelsel. Het mag dan iets minder werk zijn

De Beer

voor de verhuurder dan in het voorstel uit 1996, maar het is nog steeds een aanmerkelijke verzwaring van de administratieve lasten.

Inmiddels is de Wet op het overleg huurders-verhuurder in werking getreden. Het zou beter zijn geweest om de evaluatie van die wet af te wachten alvorens met deze uitbreiding van de motiveringsplicht te komen. Waarom heeft de regering daar niet voor gekozen? In combinatie met de overlegwet vormt dit wetsvoorstel dus een dubbele motiveringsplicht: naar de individuele huurders en naar de huurdersverenigingen toe. Een beetje te veel van het goede. Ook in dit opzicht zijn wij weer terug bij het voorstel procesvereisten van destijds. De regering mag dan van mening zijn dat er wezenlijke verschillen bestaan tussen dit wetsvoorstel en dat van de procesvereisten, de overeenkomsten zijn veel groter en wezenlijker.

Het is goed om te bedenken dat al die moeite moet worden gedaan teneinde maximaal 1,5% meer huur te mogen berekenen boven de inflatie. Het komt ons voor dat hier sprake is van een onbalans in de weging van de belangen tussen huurders en verhuurders. Er is bovendien al de opmerking gemaakt, eerder in het debat, dat dit kleine verschil er waarschijnlijk toe zal leiden dat de verhuurders zich zullen beperken tot de inflatie, zodat een belangrijk deel van de huurders content zal zijn. Het is echter ook mogelijk dat, juist omdat er zo veel moeite moet worden gedaan voor een verhoging daarboven, men maar gelijk naar het maximum gaat. Dat betekent dat het omgekeerde gaat gebeuren van hetgeen huurdersverenigingen en huurders beogen: verhuurders gaan meteen het percentage van 3,8 hanteren. De heer Pitstra had het over zijn verhuurder die 0,3% boven de inflatie vraagt, maar die verhuurder zal een volgende keer zijn vingers er niet aan branden en gelijk op het maximum gaan zitten. Er staat hem dus nog wat leuks te wachten als dit voorstel wordt aangenomen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Het verschil is wel dat hij met argumenten zal moeten komen.

De heer **De Beer** (VVD): Dat moet hij voor die 0,3% ook. In mijn redenering pakt hij direct de volle mep.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Als je op het percentage van 3,8 gaat zitten, moet je met een ander verhaal komen dan wanneer je 2,4% huurstijging wilt.

De heer **De Beer** (VVD): Het werk is hetzelfde. Bovendien zijn de argumenten, die er nu bij komen, formeel niet van invloed op de huurverhoging. Dat staat nadrukkelijk in de stukken. Ze zijn alleen maar nuttig ter beoordeling van de vraag of überhaupt de voorlichting voldoende is.

De heer **Werner** (CDA): Dat geldt bovendien alleen voor de heer Pitstra, want de buurman met een huurverhoging van minder dan 2,4% krijgt al die informatie niet. En dat vindt de heer Pitstra dan opeens geen bezwaar?

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Ik meen al met al dat dit wetsontwerp effecten kan hebben die haaks staan op de huurdersbelangen. Het probleem van het vele werk geldt met name voor de kleine particuliere verhuurders. Omgeslagen per woning komen zij op veel werk en kosten. Maar ook de sociale verhuurders en grote beleggers maken ernstige bezwaren, gelet op de brieven die wij ontvingen van Aedes en de IVBN. Staat dit alles niet haaks op het regeringsstreven naar deregulering en vermindering van administratieve lasten?

Verder speet het ons zeer te moeten vernemen dat de regering niet wil ingaan op ons voorstel om de uitbreiding van de motiveringsplicht voor te leggen aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten. Wij vragen de regering om deze toezegging alsnog te doen.

In het wetsvoorstel staat een zware sanctie op het onvolledig invullen van het formulier door de verhuurder. In dat geval verlaagt de huurcommissie de huurverhoging ambtshalve tot het niveau van de inflatie. De verhuurder krijgt geen kans om eventuele fouten of vergissingen te herstellen. Het is van groot belang te weten, hoe ver de huurcommissie mag gaan bij haar beoordeling van de vraag of het formulier volledig is ingevuld. Mag zij alleen maar controleren of alle vragen zijn beantwoord of moet zij ook naar de kwaliteit van die antwoorden kijken? Helaas biedt het wetsvoorstel en de tot dusverre

gevoerde gedachtewisselingen daarover onvoldoende klaarheid. Wij vragen de staatssecretaris dan ook om een volledige en duidelijke uiteenzetting op dit punt.

Voorzitter! Op onze vraag in het voorlopig verslag of onzelfstandige woonruimte nu ook onder de uitgebreide motiveringsplicht gaat vallen, kwam het antwoord dat dat niet het geval zal zijn. Maar onze vraag waaruit dat blijkt, werd nogal cryptisch beantwoord. Onze conclusie is dat het wetsvoorstel wel degelijk de mogelijkheid openlaat om ook voor onzelfstandige woonruimte een verruimde motiveringsplicht in te voeren. Dat komt door de wijze waarop een en ander is geregeld, namelijk via de voorgeschreven formulieren. Wij hebben een proeve gekregen van zo'n aangepast formulier, zoals dat voor zelfstandige woonruimte zal gelden. Er bestaat ook een formulier voor onzelfstandige woonruimten. De staatssecretaris is blijkbaar niet van plan om ook dat formulier uit te breiden met een extra informatieverplichting, maar laat dit niet onverlet dat een andere bewindspersoon, die daarover in de toekomst anders kan denken, ook voor de onzelfstandige woonruimte en zonder tussenkomst van de Staten-Generaal extra motiverings-eisen kan stellen door heel simpel het formulier aan te passen?

Voorzitter! De VVD-fractie heeft ook een staatsrechtelijke bedenking tegen het wetsvoorstel. Een belangrijk element in de verhouding huurders-verhuurders – namelijk de vraag welke gegevens de verhuurder aan de huurder dient te verstrekken – wordt bij aanneming van dit wetsvoorstel per formulier geregeld. In de memorie van antwoord wordt dit nog eens bevestigd. Dat formulier kan in een handomdraai per ministerieel besluit worden veranderd. Daar komen geen Staten-Generaal of Raad van State aan te pas. Wij vinden dat geen goede wijze van regelgeving. Om een voorbeeld te noemen: het toch niet onbelangrijke punt waarover wij het zojuist hadden, of ook onzelfstandige woonruimte onder de uitgebreide motiveringsplicht valt, hangt af van de inrichting van de formulieren.

De regering voelt zelf ook wel een beetje nattigheid. In de memorie van antwoord wordt toegezegd, dat een eventuele wijziging van de motiveringsplicht niet eerder zal

De Beer

plaatsvinden dan na de evaluatie van de Wet overleg huurders verhuurder. Volgens de destijds gemaakte afspraak zal dit ultimo 2001 gebeuren; dus zo lang is de bevrozingsperiode nu ook weer niet. Verder zal de vraag of een ministeriële regeling nog steeds een adequaat instrument is de aandacht van de staatssecretaris houden. Waarom niet toegezegd dat deze zaken per wet, of anders minstens in een AMvB met voorhangprocedure, zullen worden geregeld?

Mijnheer de voorzitter! Wat ons wellicht het meest heeft verbaasd, is de overhaaste invoering van de uitgebreide motiveringsplicht, te weten per 1 juli aanstaande. Vrijwel alle jaarlijkse huurverhogings-aanzeggingen zijn op dit moment reeds de deur uit. Om alsnog aan de nieuwe eisen te voldoen, moeten de verhuurders binnen twaalf weken gebruikmaken van de speciaal hiervoor gecreëerde overgangs-regeling. Dat betekent dat 1 à 2 miljoen verbeterde aanzeggingen de deur uit moeten. Zelfs al zouden wij overtuigd zijn van nut en noodzaak van de extra informatieverschaffing aan de huurders (quod non), dan nog valt niet goed in te zien waarom invoering een jaartje eerder belangrijker is dan de verwarring en de verspilling van kosten die nu dreigen.

Eerder in mijn betoog zei ik al dat wel duidelijk is, dat de administratieve lasten voor de kleine verhuurders harder aantikken dan voor de grotere. Dat mag dan zo wezen, maar ons inziens is het ook voor de groten nog geen goed beleid om wetgeving tijdens een aan de gang zijnde procedure te veranderen en de maatschappij als het ware op te zadelen met extra werk en waarschijnlijk ook extra verwarring. Wij vinden dit een ernstig bezwaar van het wetsontwerp. Is het mogelijk, de invoering van de uitgebreide motiveringsplicht uit te stellen, zodat de verhoging per 1 juli 2000 daar niet onder zal vallen? Zo ja, is de regering dan daartoe bereid?

Mijnheer de voorzitter! De fractie van de VVD heeft waardering voor het beleid in grote lijnen van de staatssecretaris. Daarvan hebben wij reeds blijk gegeven bij de behandeling van het begrotingshoofdstuk VROM voor het jaar 2000. Maar de regering weet ook dat wij attent zijn op een juiste parlementaire controle en zeer grote waarde hechten aan

deregulering en vermindering van administratieve lasten. Wat dat betreft, wegen wij een aantal zaken in het wetsontwerp blijkbaar anders dan de regering doet. Ons eindoordeel over het wetsontwerp hebben wij nog niet bepaald. Met meer dan gewone belangstelling zullen wij daarom naar het antwoord van de staatssecretaris luisteren.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA):
Mijnheer de voorzitter! De wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte die nu voor ons ligt heeft het afgelopen halfjaar voor veel discussie gezorgd in de Tweede Kamer en een klein beetje in de samenleving. Het politieke resultaat van het debat – dat af en toe op een gevecht leek – over de toegestane verhoging van de huren ligt nu vandaag hier voor ons ter vaststelling.

De fractie van de PvdA betuigt haar instemming met het resultaat dat in de Tweede Kamer met het kabinet bereikt is: inflatievolgende huurverhoging met daarboven een marge tot 3,8%. Wanneer de huurverhoging niet inflatievolgend is, maar daar bovenuit gaat, dan moet de verhuurder dat besluit motiveren tegenover de individuele huurder. Mede in relatie tot de woonlastenstijging van de huurder met een inkomen rond het sociale minimum, zoals blijkt uit Perspectief op Wonen, is een inflatievolgend huurbeleid een goed verdedigbaar uitgangspunt, hoewel ook de ogen niet gesloten moeten worden voor de keerzijde van de medaille, de verminderde flexibiliteit voor verhuurders om tot verevening te komen van opbrengsten van duurdere en goedkopere huurwoningen. Niet te ontkennen valt immers dat het verschil in huurprijzen eerder een gevolg is van het bouwjaar dan van de kwaliteit van de woning. Niet te ontkennen valt ook dat 3% van een woning met f 900 huur het dubbele netto bedrag oplevert dan wel kost dan van een woning met een huur van f 500 huur, netto verschillen voor zowel verhuurder als huurder. Met name de huurprijzen in de groeikernen en groeisteden geven veeleer aanleiding tot huurverlaging dan tot inflatievolgende huurverhoging, laat staan tot een huurverhoging, doorlopend naar 3,8%. Daar tegenover staan in de bestaande

steden nog veel huurwoningen met huren van minder dan f 600. Om een andere doelstelling van beleid te berekenen, namelijk de bereikbaarheid van de groeikernen, de Vinex-locaties en de suburbane regiogemeenten voor mensen met lage inkomens, zullen de huren van die woningen niet al te veel uit de pas moeten lopen met de huren in de oudere delen van de steden.

Huurverlaging dan wel nieuwbouw plegen met lagere aanvangshuren dan de stichtingskosten moet beleidsmatig en financieel tot de mogelijkheden behoren. Wil de verhuurder daartoe financieel in staat zijn, dan is het niet in alle gevallen slecht beleid om lage huren iets meer te verhogen om de gevolgen enigszins te compenseren. De marge die nu met deze wet overblijft, is klein.

Het is ook goed om nog eens uitdrukkelijk te vermelden dat het merendeel van de verhuurders, zijnde de corporaties, in de afgelopen jaren zeer verantwoord met de huurverhogingen omgegaan zijn. De gemiddelde huurverhoging was in de afgelopen jaren immers veel lager dan het toegestane maximum van 5,5%. Dit kan niet in dezelfde mate gezegd worden van alle kleine particuliere verhuurders.

Deze relativerende opmerkingen zijn overigens niet bedoeld als voorbode van onthouding van onze instemming aan de wet, maar meer om aan te geven dat het toekomstig beleid vermoedelijk veel flexibiliteit en maatwerk vraagt en wij daarvoor met deze vorm van generieke wetgeving niet altijd de beste instrumenten aanreiken.

Maar met de discussies over de nota wonen, waarin een nieuwe woonwet aangekondigd wordt, is er nog alle kans om dit debat voort te zetten. Ik hoop dat het een vruchtbaar debat wordt waarin argumenten uitgewisseld worden en niet bij voorbaat stellingen betrokken worden. De discussies die de afgelopen weken in de media te volgen waren, zijn niet helemaal geruststellend op dit punt.

Naast de huurverhoging wordt in deze wetswijziging geregeld dat verhuurders hun individuele huurders moeten uitleggen waarom zij een huurverhoging boven het inflatieniveau vaststellen. Over dit onderdeel van de wetswijziging worden door de verschillende woordvoerders hier de meeste

Meindert sma

vragen gesteld en er worden de meeste kanttekeningen bij geplaatst. De fractie van de PvdA is zeer te spreken over dit onderdeel; naar haar oordeel had het zelfs nog verder mogen gaan. Juist in een tijdsgewricht als het onze waarin mensen eerder kortstondig deelnemen aan activiteiten dan zich langdurig verbinden aan een organisatie, is het van belang dat de communicatie niet uitsluitend verloopt via intermediaire kaders, maar ook rechtstreeks op de individueel betrokkenen gericht is. In dat licht is de motiveringsplicht voor individuele huurders een welkome aanvulling op de wet op het overleg tussen huurders en verhuurders. Eigenlijk zou het in alle gevallen zo moeten zijn dat enerzijds overlegd en onderhandeld wordt met organisaties van huurders, terwijl anderzijds de individuele huurder rechtstreeks geïnformeerd wordt door de verhuurder. Het feit dat uit de nulmeting door bureau Companen in overleg met DGVH, een onderzoeksrapport dat ongeveer een half jaar geleden is uitgebracht, blijkt dat de participatiegraad van huurders via organisatievorming bij de particuliere verhuurders op dat moment slechts 15% was en bij de niet-winstgevende instellingen tussen 25 en 50%, geeft aan dat het overleg, bedoeld als medezeggenschapsinstrument van de huurder, bepaald nog niet optimaal werkt. De verplichting om een rechtspersoon te vormen, zoals aangegeven in die wet, is begrijpelijk, maar daarmee wordt voorbijgegaan aan de ontwikkelingen in de samenleving. Veel organisaties voldeden op het moment van het onderzoek nog niet aan de erkenningseisen, vastgelegd in de wet, zo bleek uit het rapport. Heeft de staatssecretaris aanwijzingen dat de organisatiegraad van huurders in het afgelopen jaar groter geworden is, alsook dat er meer voldaan wordt aan de gestelde erkenningseisen? Het is van belang om bij de evaluatie van de wet op het overleg tussen huurders en verhuurder, die binnen drie jaar na inwerkingtreding van die wet plaatsvindt, goed in beeld te krijgen wat de betrokkenheid van de individuele huurder is en op welke wijze de huurder geïnformeerd wordt. De staatssecretaris kondigt in zijn nota naar aanleiding van het verslag het voornemen aan, daar nader onderzoek naar te laten instellen. Onze fractie wil dat

voornemen van harte ondersteunen. Bij die motivering zou het moeten gaan om een inhoudelijke verantwoording van de verhuurder aan de huurder: wat staat de verhuurder voor ogen met de woning qua huur, qua onderhoud, qua toekomstperspectief? Eigenlijk zou iedere verhuurder het niet alleen tot zijn juridische, maar ook tot zijn morele plicht moeten rekenen om zo met zijn klanten om te gaan.

Het is dan ook enigszins teleurstellend om te lezen en te horen dat de verschillende instituties, zoals blijkt uit de brieven van Aedes en IVBN, allereerst de administratieve problemen als gevolg van deze motiveringsplicht opsommen in plaats van het belang van de zaak te onderkennen. Natuurlijk is het lastig om de reeds verstuurde aankondigingen van de huurverhoging per 1 juli achteraf van een motivering te moeten voorzien en natuurlijk is dat extra werk. Het was zowel voor de verhuurder als voor de huurder aanmerkelijk beter geweest als deze wetswijziging een halfjaar eerder vastgesteld was. Daarom zijn de klachten over de procedurele kant van de zaak te begrijpen. Dit neemt niet weg dat ook deze instituties zouden kunnen inzien dat het belangrijk is om hun individuele klanten, huurders, bewoners, goed te informeren.

Er zijn helaas geen brieven over dit onderwerp binnengekomen waarin verhuurders melden dat zij geen enkel bezwaar tegen de uitbreiding van de wet met een motiveringsplicht aan individuele huurders hebben omdat zij al jaren gewend zijn, zich zo te gedragen. Het feit dat het op dit moment geen praktijk is om individuele huurders op de hoogte te stellen van huurverhoging en de toekomst van het complex waarin zij wonen, rechtvaardigt als zodanig deze wetswijziging. Als het een algemeen gangbaar gebruik geweest was, was immers de noodzaak om het vast te leggen in regelgeving, minder sterk aanwezig geweest zijn. Vergroting van de mogelijkheden tot zeggenschap van de huurder loopt via goede informatievoorziening. De corporatiesector in totaliteit is op dit moment erg bezig met schaalvergroting; fusies zijn aan de orde van de dag. Juist op zo'n moment is het belangrijk, de aandacht voor de schaalverkleining gestalte te geven, om te laten zien dat het streven naar

een grotere organisatie kan samengaan met aandacht voor en zeggenschap van de individuele huurder. Daar gaat het uiteindelijk om. Juist daarom zou het belang van de motiveringsplicht wel op iets meer instemming hebben mogen rekenen.

Omdat het niet zozeer om een administratieve handeling gaat, maar eerder om een vergroting van de betrokkenheid van de huurder op de individuele huurder en omgekeerd, is het van belang, te letten op de wijze van uitvoering van deze wetswijziging. De staatssecretaris wil via onderzoek nagaan of de huurders de nadere motivering als positief ervaren. Dat is zinvol. Het is ook goed om er inzicht in te verkrijgen of de verhuurders hun juridische verplichting niet alleen administratief, maar ook inhoudelijk vorm weten te geven. Dit inzicht kan een bouwsteen zijn voor een verbetering van de huidige wetgeving in een nieuwe kaderwet, zoals de aangekondigde woonwet mogelijk omschreven kan worden. Zo kan en moet evaluatie van wetgeving voortdurend leiden tot herijking, die, naar wij hopen, niet alleen tot vermeerdering, maar soms ook tot vermindering van regelgeving kan leiden.

De vergadering wordt van 14.57 uur tot 15.15 uur geschorst.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Mijnheer de voorzitter! Ik wil de Kamer dankzeggen voor de vlotte wijze waarop aan de behandeling van dit voorstel is meegewerkt. Deze vlotte medewerking was nodig aangezien eind vorig jaar en begin dit jaar het huurdebat in de voorronde lange tijd heeft gevraagd. Nu kan deze besluitvorming toch nog tijdig worden afgerond.

De heer Van Bruchem en anderen hebben erop gewezen, dat dat debat de achtergrondmuziek was voor de behandeling van dit wetsvoorstel. Daarover zijn door de Kamer een paar opmerkingen gemaakt en ook ik wil hierover enkele opmerkingen maken. Ik was zeer verheugd dat van links tot rechts in deze Kamer wordt onderkend, dat in het huurbeleid wel enige bandbreedte aanwezig moet zijn. Ik aanvaard dat als een steun in de rug voor de komende ronde. Dit lijkt mij ook alles te maken te hebben met de benadering die destijds

Remkes

welbewust in deze Kamer met betrekking tot de bruteringswet aan de orde is geweest. Het huurbeleid vindt namelijk daarin zijn fundament. Mevrouw Meindertsma en de heren Werner en De Beer hebben hierover opmerkingen gemaakt.

De heer De Beer heeft ook aangegeven, dat het percentage van 3,8 eerder aan de lage dan aan de hoge kant is, met name om verhuurders voldoende flexibiliteit te kunnen bieden. Die discussie wil ik maar laten voor wat zij is. Het maakt overigens ook nog uit over welke verhuurder je praat, maar terugkijkend op het huurdebat is bij mij nog volop het besef aanwezig, dat die bandbreedte in de komende jaren in zekere mate aanwezig dient te blijven.

De heer Van Bruchem heeft zich afgevraagd: hoe reëel is het te kiezen voor inflatievolgend, gelet op een aantal kostenontwikkelingen? Mijn benadering is steeds geweest, dat men in Nederland over het algemeen kan kiezen voor een percentage dat inflatievolgend is. De verhuursector, zeker de corporatiesector en de grote beleggers, kan dat financieel ruim hebben. Het herijkte prognosemodel dat binnenkort zal worden gepubliceerd, zal dat aan alle kanten duidelijk maken. Een aantal kostencomponenten hebben wellicht de neiging om wat sneller te stijgen dan het inflatiepercentage, maar een aantal andere kostencomponenten niet. De rente, die voor de meeste verhuurders een belangrijke kostenfactor is, heeft zich in de afgelopen jaren gunstig ontwikkeld. Dat weerspiegelt zich in de financiële positie van bijvoorbeeld de corporatiesector als geheel.

Dan het kernpunt van dit debat! Waarom is op het laatste moment gekozen voor een aangescherpte motivering? Voor alle duidelijkheid wil ik eerst op het volgende wijzen en daarbij datgene betrekken wat te maken heeft met de interpretatie van de brieven die deze Kamer in de afgelopen weken van verhuurders heeft ontvangen. Er was al gekozen voor een motiveringsplicht voor een stijging boven het inflatiepercentage. Dat was onderdeel van de deal die in de Tweede Kamer werd gesloten: 3,8. Nu ligt de grens op 5,5 en wat de motivering betreft zou die grens verlaagd worden naar 2,2. Het derde element was de huursubsidie. Dat kan voor niemand een verrassing zijn, ook niet voor de verhuurders.

Ik ben gaandeweg tot de conclusie gekomen dat uitsluitend de relatie met de puntentelling voor de huurders onvoldoende is om in de weging van prijs-kwaliteit bevredigende informatie te krijgen. Onder anderen de heer Werner heeft gevraagd hoe deze benadering zich verhoudt tot de nota Wonen. Een van de uitgangspunten in de nota Wonen is dat de burger een veel centralere positie dient te krijgen. Als je dat serieus neemt, moet je bereid zijn om de burger als huurder een sterkere positie te geven bij de beoordeling van de prijs-kwaliteitverhouding. Ik zeg dit met nadruk, omdat wij niet praten over een half brood, maar over het belangrijke product wonen, dat een belangrijk beslag legt op het besteedbaar inkomen van de burger. Ik zeg dit tegen de achtergrond van de niet onaanzienlijke huurstijgingen als gevolg van de tussenbalansoperatie begin jaren negentig en mede als gevolg van het bruteringsakkoord, met name in de eerste helft van de jaren negentig. Mevrouw Meindertsma heeft er terecht op gewezen dat die ontwikkelingen in de tweede helft van de jaren negentig in belangrijke mate zijn afgevlakt en sindsdien behoorlijk in de richting van inflatie tenderen. In het totale beeld bezien zijn de huurstijgingen in dat decennium fors geweest.

De vraag is in welke mate de markt zijn werk moet kunnen doen. De conclusie is dat die markt op dit moment niet perfect werkt, zij het niet alleen als gevolg van financiële en sociale verhuisdrempels. De markt werkt ook nog onvoldoende omdat die niet helemaal transparant is. De overheid heeft hierin dan ook wel degelijk een rol te vervullen. Bij dit product is het mijns inziens redelijk normaal dat er adequate informatie over prijs en kwaliteit, ook op langere termijn, aan de individuele huurder wordt gegeven om hem in de gelegenheid te stellen tijdig afwegingen te maken. Dat is wat mij betreft het belangrijkste motief.

Een ander argument betreft het uitgangspunt "gemiddeld inflatievolgend" dat in het regeerakkoord is neergelegd en dat extra wordt onderstreept door de aangescherpte motiveringsplicht. Ongetwijfeld zal er enige drempelvorming ontstaan om meer dan de inflatie te vragen als gevolg van deze aangescherpte

motivering. Het is wat mij betreft een belangrijk signaal in de richting van de verhuurders dat men in de komende jaren zal moeten proberen het uitgangspunt "gemiddeld inflatievolgend" zoveel mogelijk aan te houden. Als verhuurders om welke reden dan ook een beleid uitstippelen om meer dan inflatievolgend te vragen, zal men terdege rekenschap daarvan moeten geven, ook aan de huurders.

Als volgend argument – ik noemde dat al toen ik sprak over de herijking van het prognosemodel – noem ik dat corporaties en beleggers niet armlastig zijn. Ik proef dat toch bij verschillende sprekers. In zijn algemeenheid staan de corporatiewereld en de beleggerswereld er financieel redelijk voor. Natuurlijk heb ik mij goed gerealiseerd dat als gevolg van de aangescherpte motiveringsvragen administratieve lasten ontstaan, maar toch wil ik enige relativerende opmerkingen maken. Die 70 à 80% van de heer Werner gold ook bij een niet-aangescherpte motiveringsplicht, omdat volgens de huidige raming 70 à 80% van de huurders wordt geconfronteerd met een huurstijging boven de inflatie. Die zouden dus in de systematiek waarbij het percentage van 5,5 wordt verlaagd naar 2,2 sowieso geconfronteerd zijn geworden met de verplichting dat de puntentelling moet worden meegestuurd. In het algemeen roept de invulling van de puntentelling relatief nog wat meer lasten op dan de invulling van de formulieren die er nu zijn bijgevoegd, omdat voor de invulling van de puntentelling informatie uit het huis benodigd is, en je de invulling van de huidige formulieren kunt halen uit de eigen administratie.

Dat raakt tegelijkertijd het bezwaar van de heer Werner waar het gaat om de mogelijke tweedeling. Van tweeën één: of ik moet zijn pleidooi zo vertalen dat deze motiveringsplicht op alle huurders betrekking zou moeten hebben. Als dat zo is, zou dat nu moeten worden uitgesproken. Of dat is niet aan de orde, maar dan blijft die 70 à 80% gelden die ook al in de situatie van de niet-aangescherpte motiveringsplicht daarmee geconfronteerd zou zijn geworden. Daar is de grens gelegd. De vraag is veel meer of je het eens bent met die grens – boven de inflatie vereist een motivering, onder de inflatie niet – of dat je het daar

Remkes

niet mee eens bent. Dat vind ik op zichzelf een onderwerp waarover wat mij betreft een open discussie mogelijk is. Als de heer Werner daarnaar vraagt, ben ik graag bereid dat in de toekomst bij de evaluatie te betrekken.

Als onze inschattingen juist zijn, zullen de administratieve lasten als gevolg van de "eerste keer" relatief aan de hoge kant zijn, terwijl die lasten vanwege de ervaring die men opdoet en de informatie die boven tafel komt, in latere jaren aanzienlijk kunnen afvlakken. Niet over de verhuurders in zijn algemeenheid sprekend, kan ik zeggen dat het zeker bij de corporaties en de grote beleggers gaat om informatie waarvan men zich al bewust was. De vraag is veel meer aan de orde hoe je die informatie kunt ontsluiten. Maar zeker voor corporaties moet het vrij gemakkelijk zijn om die informatie paraat te hebben en bij wijze van spreken op een betrekkelijk makkelijke manier tot invulling van die formulieren te komen. Goed verhuurderschap betekent ook dat men zich daarvan op voorhand bewust is.

De tweede nota van wijziging en de instelling van het adviescollege hebben elkaar gekruist. Het apparaat van het adviescollege is nog in opbouw. Het was dus fysiek onmogelijk om de tweede nota van wijziging aan dit college voor te leggen.

De overlegwet was met nadruk gericht op de organisaties. De motivering op grond van dit wetsvoorstel is primair bestemd voor de individuele huurder. Dit is een principieel onderscheid. Het informeren van de individuele huurder vind ik belangrijker dan informatiestromen richting organisatie. In het kader van de evaluatie van de overlegwet kan worden gezien hoe het een zich tot het ander verhoudt. Wij moeten niet denken dat verhuurders in alle gevallen terugkoppelen naar individuele huurders. Nog afgezien van het feit dat de overlegwet geldt voor verhuurders met een bezit van meer dan honderd woningen, werkt het in de praktijk natuurlijk anders. De positie van de huurder moet ook liberalen aanspreken. Ik heb mij hier in ieder geval goed rekenschap van gegeven.

De heer De Beer veronderstelt terecht dat de overlegwet in 2001 geëvalueerd wordt. Het belangrijkste

aandachtspunt daarbij is de beantwoording van de vraag op welke wijze het informatiesysteem zonder bureaucratische rompslomp sluitend gemaakt kan worden. Ik wijs erop dat de informatiestroom aan huurders een belangrijk gegeven is. De heer Werner heeft gelijk dat in de nota Wonen ook op deze problematiek wordt ingegaan, bijvoorbeeld op de ruimte voor nieuwe contractvormen. Ik kan mij heel goed voorstellen dat de resultaten van de evaluatie van de overlegwet hierbij worden betrokken. Deze ervaringen zullen verwerkt moeten worden in de geplande woonwet. In de eerste tranche, vermoedelijk in de eerste helft van 2002, komt de positie van burgers aan de orde. Op die manier is gewaarborgd dat ook de Eerste Kamer zich hierover kan uitspreken. Ik ben bereid om in dat kader de op dat moment volledig op stoom zijnde commissie Administratieve lasten te raadplegen over de beantwoording van de vraag op welke wijze de doelstelling met zo min mogelijk administratieve lasten gerealiseerd kan worden. Ik sta hier dus open tegenover.

De heer De Beer en anderen wijzen er terecht op dat in het wetsvoorstel inzake procesvereisten ten aanzien van sommige onderdelen gelijklopende procedurevoorschriften zijn opgenomen. Echter, op het punt van de administratieve belasting ging dat wetsvoorstel aanzienlijk verder. Er was onder andere een dubbele procedure in opgenomen. De consequenties van dat wetsvoorstel aangegeven in termen van belasting waren aanmerkelijk verdergaand dan de nu voorgestelde aangescherpte motiveringsplicht. Dat wetsvoorstel zou overigens ook, in tegenstelling tot het aan de orde zijnde wetsvoorstel, voor alle verhuurders – van hospita tot corporatie – hebben gegolden.

De heer De Beer heeft gevraagd in hoeverre men straks is overgeleverd aan de staatssecretaris die er "toevallig" zit. Een verhuurder, een hospita, kan een en ander wel op vrijwillige basis doen, maar het in verplichtende zin regelen ervan vergt wetswijziging. Het wetsvoorstel sluit dat dus uit.

De heer **De Beer** (VVD): Waaruit blijkt dat in de wettekst?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik zal in

tweede termijn het exacte artikel noemen. Overigens heb ik altijd begrepen dat de behandeling als onderdeel van de wetsgeschiedenis niet geheel onbelangrijk is. Dat punt is wat mij betreft duidelijk.

De heer De Beer – ook de heer Werner heeft hierover gesproken – heeft gevraagd of de ministeriële regeling een te mager instrument is. Ik heb al impliciet toegezegd en zelfs expliciet in de nota naar aanleiding van het verslag opgenomen dat, vooruitlopend op het in procedure nemen van de evaluatie en op de procedure inzake de woonwet, er geen aanscherpingen zullen plaatsvinden. Er zal gepoogd worden, de wijze waarop in de toekomst wordt geregeld dat de huurverhoging gemotiveerd zal worden aan de huurders zodanig in de woonwet op te nemen dat parlementaire betrokkenheid gegarandeerd is.

De heer De Beer vroeg zich af of de kleine verhuurder niet onevenredig op kosten wordt gejaagd. Dat is niet het geval omdat de puntentelling, die sowieso ingevuld moet worden, relatief het meeste werk vereist. De toevoegingen op het formulier zijn aanzienlijk minder bewerkelijk. De relativering die in het betoog van de heer De Beer doorklonk, gaat grotendeels niet op.

In de discussie wordt de indruk gewekt dat de positie van de huurcommissie anders zou worden. Dat is echter niet aan de orde. De huurcommissie kan slechts toetsen en het voorgestelde huurverhogingspercentage ambtshalve verlagen als het formulier niet dan wel aantoonbaar onvolledig is ingevuld. Voor de positie van de huurcommissie heeft dit geen betekenis. Ik hecht er ook aan – deze discussie is ook in de Tweede Kamer gevoerd – dat nog eens goed te benadrukken. De huurcommissies zijn op dit ogenblik wettelijk niet toegerust om de andere, wat ruimere toetsende rol te spelen. De huurcommissies zijn ook qua samenstelling en ambtelijke ondersteuning op dit moment niet toegesneden op die andere rol. Als je dat wilt, is dus wetswijziging nodig. Dat kan niet zonder meer. Daarbij zal altijd de Eerste Kamer in beeld komen.

Over de onzelfstandige woonruimte heb ik reeds gesproken. Mevrouw Meindersma heeft nog gevraagd of er aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat de organisatiegraad

Remkes

van huurders de afgelopen jaren groter is geworden in verband met de overlegwet. Wij hebben daarover nog geen concrete gegevens. Dat zal vanzelfsprekend betrokken worden bij de evaluatie van de overlegwet. Ik kan daar nu dus geen kwantitatieve gegevens over verstrekken.

De heer Van Bruchem heeft gevraagd of dit formulier nog wel binnen artikel 19 valt. De nieuwe elementen uit het formulier maken onderdeel uit van de onderbouwing van de wijze waarop de voorgestelde huurprijs is berekend. Daar gaat artikel 19 over. Het antwoord op zijn vraag is dus "ja".

Ik heb begrepen dat een groot deel van de Kamer zich afvraagt of het niet verstandig is om de wet nu aan te nemen, maar in verband met een aantal administratieve overwegingen – formulieren zijn al verstuurd; de termijn is kort – een jaar later te effectueren. Die vraag hebben wij ons ook in het voortraject gesteld. Daarom wordt ook voorgesteld, de overgangstermijn met zes weken te verlengen. Het lijkt mij dat het technisch wel kan. Men heeft immers twaalf weken om eventuele omissies te corrigeren. Ik erken het probleem van de formulieren die al verstuurd zijn.

Uit een oogpunt van fatsoen in de richting van de sector en uit een oogpunt van behoorlijk bestuur ben ik best bereid om te zeggen dat het wenselijk is om het een jaar later te effectueren, maar over één ding wil ik geen misverstand laten bestaan: van uitstel moet geen afstel komen. Voor mij blijft dus voorop staan dat het in de toekomst belangrijk is dat de huurders door hun verhuurder over een aantal zaken zoals die nu aan de orde zijn, worden geïnformeerd als onderdeel van het totale omgangsrecht huurder-verhuurder. Als dat nodig is om fracties over de streep te trekken om voor dit wetsvoorstel te stemmen, ben ik bereid om toe te zeggen de wet een jaar later in te laten gaan. Ik heb al gezegd dat het dan zo geregeld kan worden dat de ervaringen die wij opdoen in 2001, nog bij de totale evaluatie worden betrokken. Dat vind ik wel belangrijk. Dan kunnen wij dat totale beeld betrekken bij de formuleringen die in de Woonwet komen te staan.

Fracties die van oordeel zijn dat het individuele informeren niet moet gebeuren, kan ik niet over de streep trekken. Daarover bestaat dan een

principeel verschil van opvatting en dat moet dan ook maar duidelijk worden.

□

De heer **Werner** (CDA): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn heldere en duidelijke antwoord op de inbreng in eerste termijn. De CDA-fractie is haar eerste termijn begonnen met de stelling dat er voor ons nauwelijks aanleiding was geweest om over de ingediende wet het woord te voeren, als zij ongewijzigd was aangenomen in de Tweede Kamer. Onze kritiek betrof vooral de extra motiveringsplicht die er tijdens het debat in is geslopen. Ons belangrijkste argument daarvoor was dat wij het niet passend vinden om in zo korte tijd zo'n uitbreiding van de motiveringsplicht aan de verhuurders op te leggen.

Alles wat er over de procesgang bij de invoering is gezegd, over uitstel en naderhand informatie geven, geeft aan dat er toch wel iets wringt. De staatssecretaris heeft dat niet ontkend. Hij heeft aan het slot van zijn betoog gezegd bereid te zijn de invoering van dat formulier een jaar uit te stellen, zonder afstel.

Uit mijn betoog moet de staatssecretaris duidelijk zijn geworden dat onze fractie niet tegen een informatieplicht voor individuele huurders is. Wij hebben alleen de stelling betrokken dat de wettelijke basis voor deze informatieplicht de Wet huurders/verhuurders is. Wij vinden dat de informatie die hierbij op tafel komt, eenduidig moet worden doorgegeven naar individuele huurders, zodat er geen dubbele informatiecircuits ontstaan, met het grote risico dat er onduidelijkheid ontstaat, omdat de informatie niet gelijkluidend is.

Wij zien deze informatievoorziening het liefst in het verlengde van het overleg dat tussen huurders en verhuurders wordt gevoerd, omdat de wet zelf aangeeft welke informatie er moet komen. Deze kan in het overleg worden betrokken, waarbij de argumenten voor huurverhoging worden uitgewisseld. Zo komt er een sluitend systeem van collectief overleg en informatie die aan de individuele huurders wordt verstrekt.

Wij vinden dus niet dat de positie van de huurders niet moet worden versterkt, zoals de staatssecretaris zegt. De huurders moeten individueel

worden geïnformeerd over de argumenten en overwegingen die aan de aangezegde huurverhoging ten grondslag liggen. Onze bezwaren betroffen de procesgang, de onverhoedsheid van de invoering en alle administratieve problemen die daarmee gepaard gaan. Als de staatssecretaris een uitspraak van onze fractie vraagt over het principe, kunnen wij daar "ja" op zeggen.

De staatssecretaris heeft duidelijk gemaakt dat de aanscherping van de motiveringsplicht niet van toepassing is op onzelfstandige woonruimtes en voorts toegezegd een jaar uitstel te geven bij de invoering van deze extra motiveringsplicht. Daarnaast komt er een evaluatie van de Wet huurders/verhuurders en van de ervaringen met de motiveringsplicht. Gezien deze toezeggingen menen wij dat wij onze steun aan dit wetsvoorstel niet moeten onthouden.

□

De heer **Van Bruchem** (RPF/GPV): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn antwoorden en voor de toezeggingen die hij heeft gedaan. Op een gegeven moment had ik het gevoel dat hij mondeling een soort nota van wijziging voordroeg, maar formeel is dat natuurlijk niet zo. Zolang de rente laag is of daalt, kan een inflatievolgend huurbeleid in verhouding tot allerlei kostenontwikkelingen lang worden volgehouden. Als de rente de andere kant op gaat, kan dat plaatje anders worden, maar daar zitten wij dan allemaal bij. Ik kom bij de interpretatie van de staatssecretaris van artikel 19. Naar mijn gevoel is die interpretatie wat ruim, maar ik had eerlijk gezegd ook geen ander antwoord verwacht. Dan zou de staatssecretaris het uiteraard zo niet hebben gedaan. Ik laat dat punt verder rusten.

Een vraag waarop ik geen antwoord heb gekregen betreft die over de privacyaspecten voor kleine verhuurders. In bepaalde situaties kan dit vervelende gevolgen hebben. Omdat dit deel van het formulier voor een jaartje is uitgesteld, vraag ik de staatssecretaris om daar in ieder geval nog eens naar te kijken. Misschien moet men de zeer kleine verhuurders niet alle vragen verplicht laten invullen.

Onze benadering is dat wij ons niet ten principale verzetten tegen het informeren van de individuele

Van Bruchem

huurders op een aantal punten. Ik heb reeds nadrukkelijk gezegd dat met name het waarderingssysteem zeer zinvol lijkt. Wij hadden en hebben nog steeds onze twijfels of het algemene deel van het formulier meer is dan een dode mus, zo lang er weinig of geen rechtsgevolgen aan verbonden kunnen worden. Ik neem aan dat dit aspect in het toekomstige beleid verder meegenomen zal worden. Ook op dat vlak heeft de staatssecretaris een aantal uitspraken gedaan.

Voor een deel klopt het verhaal over de tweedeling. Het is in ieder geval nodig dat men weet hoe de huurprijsverhoging is onderbouwd. In het algemene deel van het formulier zitten een aantal zaken, zoals onderhoudsplannen en zo, waarvan ik vind dat alle huurders, ongeacht de huurprijsverhoging, goed op de hoogte moeten zijn.

Ik weet niet zeker of de toezegging van de staatssecretaris betrekking heeft op het hele formulier, inclusief de punten, of alleen op het eerste deel van het formulier. Ik krijg de indruk dat zijn toezegging alleen het eerste stuk betreft. Ik hoor dat graag bevestigd.

Na deze reactie en na deze toezeggingen van de staatssecretaris zullen wij onze steun aan dit wetsvoorstel niet onthouden. Wij vinden het sowieso moeilijk om bezwaren tegen een uitvoeringsregeling zodanig zwaar te laten wegen dat wij tegen een wetsvoorstel zouden stemmen dat op zich onze steun kan wegdragen.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Mijnheer de voorzitter! Ook ik dank de staatssecretaris voor zijn gedegen beantwoording, waarbij hij met een wat ons betreft grote verassing kwam aan het einde van zijn betoog.

De staatssecretaris heeft gezegd dat men van links tot rechts voor bandbreedtes is. Wij zijn daar echter niet voor. Wij zijn groen-links en behoren echter ook tot links, denk ik zo. Een huurverhoging boven het inflatiepercentage sluiten wij niet uit, mits er kwaliteitsverbeteringen tegenover staan en erover gesproken kan worden. Dat is onze lijn.

De hoofdlijn van de staatssecretaris, ook in zijn nieuwe nota Wonen, is om de burger, de huurder, een sterkere positie te geven. Het betreft hier nadrukkelijk niet de verhuurder.

Het gaat om de huurder. Die heeft niet zo'n sterke positie. De verhuurder heeft al een sterke positie. Bij dat uitgangspunt van de staatssecretaris steunen wij hem. Het gaat daarbij altijd om de verhouding tussen individuele belangen en collectieve belangen. De goede balans daartussen moet gevonden worden.

De staatssecretaris maakt nog eens duidelijk dat hij niet een botte marktliberaal is, want bij marktperfecties houdt de overheid een sturende rol. Dat is met name om het door hemzelf zo belangrijk gevonden uitgangspunt te garanderen. Daar zijn wij het mee eens.

Ik begrijp het punt dat het CDA heeft ingebracht over de tweedeling nu beter. Het CDA zegt dat men het mooi zou vinden als iedereen, dus ook mensen die te maken krijgen met een huurverlaging of met een huurverhoging op de inflatiestijging, informatie krijgt. De staatssecretaris zal daar niet principieel op tegen zijn. Hij neemt dat ook mee in de evaluatie. Ik ben er niet op tegen als het gebeurt. Het is goed als alle huurders informatie krijgen, alhoewel het voor de huurder die een hoge huurverhoging krijgt belangrijker is dan voor de huurder die een heel lange huurverhoging krijgt.

De staatssecretaris geeft vrij onverwachts een jaar prijs. Hij heeft het nog niet toegezegd. Volgens mij heeft hij alleen maar gezegd dat hij het zou willen toezeggen. Hij heeft het dus nog niet toegezegd. Wat ons betreft is het ook niet echt nodig, want ze hebben drie maanden de tijd om het nog eens uiteen te zetten op het formulier. Wordt dit een echte toezegging en is het voor het CDA een breekpunt als het dit jaar zou moeten? Als de bewindsman de toezegging gestand wil doen, zal de ingangsdatum van de wet ook moeten worden gewijzigd. Wij zouden dat jammer vinden, ook al is het nogal onhandig dat er twee keer een formulier moet komen. Ik vind dat echter geen onoverkomelijk bezwaar. Kennelijk vindt de staatssecretaris dat hij dit prijs moet geven om het wetsvoorstel te redden. Wil hij in zijn tweede termijn aangeven of ik dit correct inschat?

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter! Ik dank de staatssecretaris voor zijn uitstekend en deskundig antwoord dat zeer to the point was. Bijna

achteloos heeft hij een voor mij zeer principieel punt aangekaart toen hij zei dat het wel heel liberaal is om de huurder als een mondig persoon te zien en hem van de nodige informatie te voorzien zodat er een evenwaardige relatie ontstaat tussen verhuurder en huurder. Dat kunnen wij best met hem eens zijn. Ook bij de behandeling van het wetsvoorstel procesvereisten hebben wij nadrukkelijk gezegd dat wij niet tegen een individuele informatieplicht van de verhuurder zijn. De vraag is alleen hoeveel rompslomp dat met zich meebrengt en wat je in alle redelijkheid van de verhuurder en de huurder mag eisen. Daartussen dient een evenwicht te bestaan. Bovendien mag van de verhuurder niet worden geëist dat hij veel extra werk doet, terwijl dat werk nauwelijks wordt gehonoreerd in de vorm van een redelijke huurverhoging die hem ruimte biedt voor een goed beleid binnen zijn woningbestand. Ik doel onder andere op de mogelijkheid om de huur van aantrekkelijke woningen extra te verhogen en die van slechte woningen wat minder of zelfs te verlagen. Daartussen moet een zeker evenwicht bestaan, maar als dat ontbreekt, hebben wij de nodige bezwaren. In die situatie bevinden wij ons ook bij dit wetsvoorstel. Ik benadruk nogmaals dat wij niet tegen de plicht voor de verhuurder zijn om informatie te verstrekken aan de huurder.

De heer Pitstra heeft het nogal kort door de bocht als volgt geformuleerd: ben je voor of tegen de huurder? Ben je voor of tegen de verhuurder? Ik heb niet het gevoel dat die breuklijn zo ligt in deze Kamer. Het gaat erom dat er een redelijke afweging van alle belangen plaatsvindt en dat hetgeen wij hier besluiten goed is voor de volkshuisvesting. Het volkshuisvestingsbeleid, voorzover het door de overheid wordt gestuurd, moet leiden tot een goed woningbestand waar voldoende onderhoud en vernieuwing plaatsvindt. Daarvoor moet ook geld op tafel komen.

Voorzitter! De staatssecretaris maakte min of meer impliciet de niet onaardige opmerking dat hetgeen in deze Kamer is gezegd over de bandbreedte voor verhuurders hem een steun in de rug geeft in de Tweede Kamer om die bandbreedte te verdedigen. Hij heeft onze steun voor een wat grotere bandbreedte voor de verhuurders. Bij twee

De Beer

eerdere begrotingsbehandelingen is namens de VVD-fractie gezegd, dat eigenlijk nog eens zou moeten worden gekeken naar ons voorstel om de maximumhuurverhoging niet in procenten, maar in (euro)centen uit te drukken. Daarmee voorkom je veel problemen waarmee wij nu worstelen als het gaat om percentages in relatie tot de bandbreedte. De staatssecretaris en mijn collega's zullen weten waarop ik nu duid. Ik wil graag nogmaals aandacht vragen voor ons voorstel op dit punt.

De heer Werner sprak over huurders die wel geïnformeerd worden en huurders die niet geïnformeerd worden. Dat heet dan de tweedeling. Het klinkt misschien gek, maar die tweedeling heeft ook grote voordelen. Om te beginnen: hoe minder regulering je toepast, hoe beter het is. Het is beter om de verhuurders alleen dan tot extra informatie te verplichten wanneer zij werkelijk hogere huurverhogingen vragen. Waar de huurverhoging duidelijk alleen in de pas loopt met de inflatie, kan dat worden nagelaten. Uit het oogpunt van deregulering zou zo'n tweedeling wel aan te bevelen zijn.

Er is een tweede, misschien nog belangrijker, reden om de tweedeling niet negatief te benaderen. Zolang je een tweedeling hebt, vraag je alleen maar extra werk van de verhuurder wanneer hij een extra huurverhoging vraagt. Als je dat weglaat, heeft de overheid ook een instrument uit handen gegeven om de verhuurders een beetje te ontmoedigen om een grotere huurverhoging te vragen. Als iedereen, ongeachte de omvang van de huurverhoging, alle gegevens op tafel moet leggen en al het werk moet doen, zullen verhuurders allicht maar meteen een hogere huur gaan vragen. Wanneer je de tweedeling kwijtraakt, raak je een instrument kwijt. De heer Werner en de regering zouden daarover eens moeten nadenken.

De heer **Werner** (CDA): Wij willen er graag nog eens over nadenken, maar daar staat natuurlijk wel tegenover, dat de informatie niet alleen betrekking heeft op het gevoerde huurbeleid. Voor iedere huurder is het van belang om te weten welk onderhoud aan de woning wordt gepleegd, wat men van plan is met de woning, of die in een saneringsbuurt ligt enz. Voor ons is het principieel dat iedereen informatie

krijgt. De situatie mag niet ontstaan dat de ene huurder in een wijk wel een brief met allerlei informatie krijgt, maar een ander niet weet wat de verhuurder van plan is met zijn woning te doen. Dat is toch ook een bezwaar? Dit behoeft niet het eindoordeel te zijn, maar het is wel een element dat wat onze fractie betreft meegenomen moet worden bij de verdere evaluatie.

De heer **De Beer** (VVD): Dat is wel waar, maar ik wijs even op de praktische problemen die worden gecreëerd. Bovendien: de huurders waaraan een hoge huurverhoging wordt gevraagd, worden op dezelfde manier behandeld als de huurders waaraan een lage huurverhoging wordt gevraagd. Daar is dan ook weer een ongelijkheid.

Hoe het ook zij, wij zijn blij met een aantal toezeggingen van de staatssecretaris. Als de nieuwe woon- en huurregels eens goed op een rij worden gezet, zal hij de Staten-Generaal op een of andere manier betrekken bij de uitvoeringsmaatregelen. Dat zal dan in de vorm van een AMvB of wellicht door een bepaling in de wet gebeuren. Een tweede toezegging is dat hij de adviescommissie administratieve lasten zal betrekken bij de nieuwe wetgeving, die voor eind volgend jaar op stapel staat. Misschien is het nog niet zo'n slecht idee om de commissie, wanneer zij eenmaal functioneert, even te laten kijken naar de huidige formulieren.

De derde, belangrijke, toezegging die hij heeft gedaan is, dat de haastige uitvoering van de extra motiveringseisen niet doorgaat, zodat niet al die rompslomp ontstaat. Wij zijn de staatssecretaris heel dankbaar voor deze toezegging. Wij hebben nu acht maanden of een jaar de tijd om daar nog eens naar te kijken. Hij kan onze opmerkingen meenemen bij zijn verdere wetgeving.

De staatssecretaris herhaalde de toezegging uit de memorie van antwoord, dat de huidige situatie tot het tijdstip van nieuwe wetgeving wordt bevroren. Misschien kan hij in tweede termijn nog iets zeggen over de onzelfstandige woonruimte. Onze taxatie is, dat in het wetsontwerp absoluut geen onderscheid wordt gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. De vraag of onzelfstandige woonruimte erbij betrokken wordt, hangt wel degelijk

af van het al dan niet veranderen van het formulier.

Samenvattend, voorzitter, kan ik zeggen dat wij een aantal toezeggingen van de staatssecretaris hebben gekregen, die wij zeer waarderen. Ik zeg niet dat wij nu ineens laaiend enthousiast over het wetsvoorstel zijn, want dat is beslist niet zo. Wel hebben deze toezeggingen ons over de streep getrokken; wij zullen ons niet tegen aanvaarding van het wetsvoorstel verzetten.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de staatssecretaris hartelijk voor zijn antwoord in eerste termijn. Ik ging ervan uit dat ik geen tweede termijn nodig zou hebben tot hij aan het eind van zijn antwoord in mijn ogen zeer gemakkelijk instemde met een jaar uitstel van de informatieverplichting, wat wij bijna het meest wezenlijke onderdeel van het wetsvoorstel vinden. Hij spreekt van uitstel zonder afstel, maar ik moet zeggen dat mij niet helemaal helder is, wat hij nu precies wil uitstellen en hoe hij dat vorm wil geven. En hoe zal hij deze plicht volgend jaar wel invoeren? De heer De Beer zegt dat er bij de motiveringsplicht een balans moet worden gevonden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder, maar daar zou toch geen tegenstelling tussen moeten bestaan? De verhuurder zou er toch buitengewoon veel belang bij moeten hebben, zijn huurders in voldoende mate te informeren over wat er op de korte en de middellange termijn gaat gebeuren op het punt van verhoging van de huren en de toestand van de woningcomplexen? Mocht de staatssecretaris het invoeren van deze verplichting toch uitstellen – nogmaals, ik betreur het dat hij dit zo snel gedaan heeft – dan zou het misschien goed zijn, in overleg met de verschillende partijen nog nader inhoud te geven aan de plicht tot informatie aan de huurders, opdat het niet alleen een administratieve verplichting zal zijn, maar ook echt inhoud zal krijgen. Dan kunnen de resultaten bij de evaluatie betrokken worden.

Ik kan mij voorstellen dat de staatssecretaris met vreugde kennis heeft genomen van de bandbreedte, maar zo expliciet als hij zegt dat wij op termijn bij de huurverhogingen een bandbreedte in stand zouden

Meindertsma

willen houden, heb ik het niet gezegd. Ik heb dit punt in verband gebracht met het maatwerk dat nodig is, met name in gebieden waarin huurverlaging meer voor de hand zou liggen dan huurverhoging. Ik denk dan met name aan de groeikernen en de gebieden in de groeisteden waar de huren zo hoog zijn dat die woningen soms buitengewoon moeilijk toegankelijk zijn voor de mensen met de laagste inkomens. En misschien moeten wij wel over iets specifiekere vormen van wet- en regelgeving nadenken, zoals een algemene generieke maatregel. Maar daarover zullen wij in het komende jaar ongetwijfeld nog kunnen discussiëren aan de hand van de nota die de staatssecretaris uitgebracht heeft, en de daarin aangekondigde Woonwet.



Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter! Ik begin met de bandbreedte. Als je vindt dat verhuurders gelet op bijvoorbeeld de hoogte van de huren of de positie van woningen op de markt de mogelijkheid moeten hebben, in sommige gevallen huurverlaging toe te passen, dan zul je ook enige ruimte aan de bovenkant nodig hebben. Als je vindt dat er gedifferentieerd moet kunnen worden op basis van kwaliteit, dus ook op basis van kwaliteitsverbetering, zoals de heer Pitstra stelt, waarmee ik het op zichzelf eens ben, dan zeg je impliciet dat er wettelijk ruimte voor dergelijke ontwikkelingen dient te zijn. Dit was precies de kern van het debat en van mijn motivering om vast te houden aan een zekere bandbreedte, waarbij je natuurlijk over percentages kunt discussiëren.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Met mijn opmerking bedoelde ik dat het mogelijk is dat een niet gefuseerde corporatie in een groeikern geen enkele mogelijkheid heeft om de bandbreedte te gebruiken om huurverlaging toe te passen. Er zijn dus vermoedelijk op termijn meer maatregelen nodig dan alleen deze.

Staatssecretaris **Remkes**: Dat sluit ik bepaald niet uit. Uit deze discussie blijkt wel dat de werkelijkheid op de werkvloer buitengewoon genuanceerd is en om ruimte voor maatwerk vraagt.

Ik zal eerst een paar vragen beantwoorden die in eerste instantie onvoldoende beantwoord waren. Aan het slot van mijn betoog kom ik terug op de kernvraag.

De heer De Beer sprak nog over de onzelfstandige woonruimte. In artikel 3 van artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte staat: "voorzover het woonruimte betreft, welke een zelfstandige woning vormt". Als je vindt dat ook onzelfstandige woonruimten eronder moeten vallen, vereist dat wijziging van de wet, waarbij de Eerste Kamer volop betrokken zal zijn.

De heer Van Bruchem kwam terug op de privacygevoelige aspecten. In het formulier wordt alleen gevraagd naar het aantal woningen en wordt bijvoorbeeld niet gevraagd naar huuropbrengsten en adressen. Vanuit deze invalshoek is de privacy dus voldoende gewaarborgd.

Mevrouw Meindertsma en de heren Werner en Van Bruchem vroegen: wat wordt nu eventueel uitgesteld? Eén ding moet helder zijn: het liefst stel ik helemaal niets uit. Ik heb echter goed naar de Kamer geluisterd en daarbij de mogelijke bezwaren in aanmerking genomen. Dat is politiek soms nodig. De vraag is ook: als dit vandaag of morgen, op dit late tijdstip, moet worden ingevoerd wordt dan nog wel voldaan aan de criteria die je uit een oogpunt van behoorlijk bestuur geacht wordt te stellen? Voor dat type argumenten ben ik gevoelig. Deze overweging was voor mij reden om te zeggen: we kiezen voor een iets langere overgangstermijn. Ik let ook op het belang dat de Kamer aan dit punt hecht. Ik heb bij de afweging of het voorstel per 1 juli aanstaande of per 1 juli 2001 ingevoerd moet worden de opstelling: als de keus een paar belangrijke fracties in deze Kamer over de streep kan trekken, ben ik bereid de gewenste toezegging te doen. Ik onderken namelijk dat dat tegenover de samenleving zorgvuldiger zou zijn.

Het is ook precies dat punt dat voor mij reden was om nadrukkelijk te zeggen: het gaat om het uitstel van de aangescherpte motiveringsplicht en niet om het andere hoofdstuk. Verder zeg ik: laten degenen die nu meeluisteren niet de indruk hebben, dat sprake is van een koerswijziging. Het is namelijk mijn voornemen om de ministeriële regeling in ieder geval in haar uitgebreide vorm per 1 juli 2001 te

laten gelden. Natuurlijk ben ik bereid overleg te plegen met de commissie voor de administratieve lasten en om haar te vragen of zij suggesties heeft voor verbetering. Ik kan mij ook voorstellen dat het overleg huurders-verhuurders suggesties heeft voor verbetering, maar als die suggesties voor verbetering niet worden gedaan, wordt het voornemen dat ik nu heb verwoord per de aangegeven datum geëffectueerd.

Voorzitter! Ik heb de indruk dat ik hiermee de vragen die nog resteerden heb beantwoord.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

Sluiting 16.17 uur

Besluiten en ingekomen stukken

Lijst van besluiten

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden op:
6 juni 2000

Wijziging van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van de euro (26823);
27 juni 2000

Gemeentelijke herindeling van West-Overijssel (26657);

Notitie overgangsrecht in de sociale zekerheid (25900, EK 87).

Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter terzake gedane voorstellen:

1. de volgende door de Tweede Kamer der Staten-Generaal aangenomen wetsvoorstellen:

Goedkeuring van de op 26 juli 1995 te Brussel tot stand gekomen Overeenkomst opgesteld op grond van Artikel K.3 van het Verdrag betreffende de Europese Unie inzake het gebruik van informatica op douanegebied (Trb. 1995, 287); van het op 26 juli 1995 te Brussel tot stand gekomen Akkoord betreffende de voorlopige toepassing tussen een aantal Lid-Staten van de Europese Unie van de op basis van Artikel K.3 van het Verdrag betreffende de Europese Unie opgestelde Overeenkomst inzake het gebruik van informatica op douanegebied (Trb. 1995, 288); en van het op 29