

De huren

Het is duidelijk dat de kabinetsformatie dit jaar opnieuw uiterst moeizaam zal verlopen. De „strijdpunten” van de PvdA liggen al op tafel en bovendien mag worden verwacht dat naarmate de economische ontwikkeling verslechtert, het bereiken van overeenstemming over de ongetwijfeld ingrijpende beleidsombuigingen die in de volgende kabinetsperiode moeten worden doorgevoerd moeilijker zal worden. Een punt dat b.v. aan de orde zal komen, is het huurbeleid. Het CDA heeft in zijn verkiezingsprogramma aangegeven dat de huren fors moeten worden opgetrokken, met name door een sterkere huurharmonisatie.

De huren zijn, zeker ook de laatste jaren, sterk achtergebleven bij de stijging van de bouwkosten. Als we de huurstijging vergelijken met de voor veroudering van woningen gecorrigeerde bouwkostenstijging, blijkt dat in de jaren zeventig de huren zo'n 16% zijn achtergebleven bij de bouwkosten 1). Hoewel de huurstijging in feite geacht wordt te zijn gekoppeld aan de bouwkostenstijging, kwam de Tweede Kamer uiteindelijk altijd op voor de belangen van de huurders. Een grote huurstijging is, wat men noemt, politiek niet haalbaar.

Dat blijkt ook uit de brief die staatssecretaris Brokx van Volkshuisvesting eind vorig jaar aan de Tweede Kamer heeft gestuurd over het huurbeleid voor 1981. Daarin komt de staatssecretaris terug van het in de begroting voor 1981 voorgenomen trendmatige huurstijgingspercentage van 7. Omdat de bouwkostenstijging is meegevallen, kan de huurstijging ook wat worden verminderd, en gebracht worden op het (wettelijke) percentage van 6. De meevaller in de bouwkosten wordt dus niet gebruikt om een inhaalstijging in de huursector mogelijk te maken. Zo'n extra stijging zou ongetwijfeld door de Tweede Kamer worden verworpen. Als we dan bedenken dat door de loonmatiging ook in de komende jaren de bouwkostenstijging gematigd zal blijven en de Tweede Kamer er, gezien de magere inkomensvooruitzichten, niet veel voor zal voelen de bestedingsmogelijkheden van de burgers extra te beperken, dan ziet het er niet naar uit dat het trendmatige huurstijgingspercentage in de toekomst flink zal worden opgetrokken.

Naast de algemene huurstijging, kennen we evenwel ook nog de z.g. huurharmonisatie. Onder huurharmonisatie kunnen we globaal verstaan het in overeenstemming brengen van de huur met de kwaliteit van de woning. De kwaliteit van de woning kan aan de hand van een z.g. *puntenwaarderingsstelsel* worden bepaald. Het aantal kamers, de oppervlakte van de woning, de ligging enz., voor al deze factoren worden punten gegeven. Het totale aantal punten bepaalt uiteindelijk de *minimaal redelijke huurprijs*. Als nu de *geldende huur* lager is, dan moet die huur worden aangepast aan de redelijke huurprijs, via een z.g. *huuraanpassingschema*. In het huidige huuraanpassingschema wordt de huurverhoging bepaald door het trendmatige huurstijgingspercentage te nemen van de minimaal redelijke huur; de uiteindelijke huurstijging t.o.v. de geldende huur is wél aan een maximum is gebonden (het trendmatige huurstijgingspercentage, plus 4 procentpunten). Bij dit systeem blijft het verschil tussen de redelijke huur en de geldende huur nominaal ongeveer gelijk, zodat de beoogde huurharmonisatie slechts geleidelijk plaatsvindt.

Staatssecretaris Brokx stelt in zijn brief aan de Tweede Kamer een wijziging van het huuraanpassingssysteem

voor: het huuraanpassingsbedrag zou voortaan moeten worden bepaald door van de minimaal redelijke huur het trendmatige huurstijgingspercentage *plus vier procentpunten* te nemen. Bovendien zou van een maximering van de huurstijging in procenten moeten worden afgezien.

Hoewel het hier ogenschijnlijk gaat om een forse aanpassing van de huurharmonisatie, moeten de effecten van het nieuwe systeem niet worden overschat. Bedacht moet worden dat de huurharmonisatie zich in een betrekkelijk vrijblijvende sfeer blijft voltrekken. Hoewel b.v. gemeenten en woningcoöperaties geacht worden het huuraanpassingssysteem toe te passen, wordt betwijfeld of dit in de praktijk ook werkelijk gebeurt (het is in ieder geval moeilijk te controleren). Het optrekken van de huren door de huurharmonisatie kan immers gemakkelijk leiden tot spanningen en conflicten met de huurders. In feite is er van de huurharmonisatie ook nog maar weinig terechtgekomen. Het Ministerie van VRO schat het effect van de huurharmonisatie op 1 procentpunt per jaar. Deze stijging komt dus boven op het trendmatige huurstijgingspercentage. Enerzijds zal de geringe huurharmonisatie zeker het gevolg zijn van het huidige huuraanpassingssysteem, dat nu dus wordt verscherpt. Anderzijds lijkt het duidelijk dat voor een effectieve huurharmonisatie dwingend voorschriften en procedures moeten worden doorgevoerd.

Huurharmonisatie is van groot belang, met name voor de doorstroming. Er is in Nederland sprake van een stagnerende doorstroming die wordt veroorzaakt door de scheve verhouding tussen huur en inkomen. Uit het recente rapport *De eigendoms- en huurverhouding, deel 2* van het onderzoeksbureau CEBEON blijkt dat ongeveer één miljoen huurders (42%) ten hoogste 10% van hun inkomen aan huur uitgeven. Het gaat bovendien dikwijls om huurders met een modaal of hoger inkomen. Daarentegen woont een toenemend aantal huurders, onder wie relatief veel lagere-inkomenstrekkers, te duur in verhouding tot hun inkomen. Bijna de helft van de huurders met een laag inkomen woont in een dure of middeldure woning.

Daarmee zijn we tevens gekomen bij een van de grootste gevaren van een geringe doorstroming (en dus ook van het gevoerde huurbeleid). Huurders die te duur wonen in verhouding tot hun inkomen kunnen immers individuele huursubsidie krijgen. Maar omdat die subsidies inmiddels aardig zijn gestegen en er ook bij VRO moet worden bezuinigd, is in de begroting voor dit jaar de normhuurquote (de verhouding van de huur tot het inkomen die geacht wordt redelijk te zijn) verhoogd: met 1% voor het minimuminkomen oplopend tot 2% voor modaal. Terecht stelt Conijn 2) dat er „aldus een verschuiving van de lasten van de slechte woonruimteverdeling (plaatsvindt) naar de mensen met de lagere inkomens” (70% van de individuele huursubsidie gaat naar mensen met lagere inkomens). Het is de vraag of de Tweede Kamer eindelijk oog krijgt voor deze consequentie van het huurbeleid of opnieuw gaat strijden om de gunst van de huurder.

T. de Bruin

1) Zie grafiek 2, blz. 4, van de brief van staatssecretaris Brokx aan de Tweede Kamer over het huurbeleid '81.

2) J. B. S. Conijn, Achtergronden van de stijging van de woonsubsidies, *ESB*, 10 december 1980, blz. 1379.