

kwaliteit te goedkope woning woont, een groter deel van zijn inkomen aan het wonen zal gaan besteden.

De leden van de S.G.P.-fractie konden ermee instemmen dat in de wet een relatie gelegd wordt tussen woningkwaliteit en huurprijs. Naar de mening van deze leden handhaaft de wet echter een zekere graad van kunstmatigheid – ook al is deze misschien niet groter dan die van de geldende regelingen – die vermeden zou moeten worden als vraag en aanbod meer kansen kregen om een evenwichtige situatie tot stand te brengen. Naast kwaliteit en marktsituatie komt volgens de leden ook betekenis toe aan het rendement van beleggingen in verhuur van woningen.

Deze leden hadden met bijzondere aandacht twee zinnen in de memorie van antwoord gelezen. Blz. 10: «Het uitgangspunt van het onderhavige wetsontwerp is niet het garanderen van het rendement van de verhuurder of belegger, maar het relateren van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning». Blz. 42: «Het ligt niet op de weg van de overheid om het ondernemersrisico, verbonden aan de exploitatie van onroerend goed, over te nemen». Anderzijds kennen de bewindslieden bij de vaststelling van huurverhogingen wel betekenis toe aan het inkomen en het bestedingspatroon van de huurder. Hoewel deze leden voor elk van deze standpunten wel een zeker begrip konden opbrengen bleef voor hen toch een belangrijke vraag welke invloed de huurprijsbeheersing (inclusief subsidiepolitiek) op het rendement kan hebben. Of bestaat deze invloed naar de opvatting van de bewindslieden niet? Gaan zij er soms van uit dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn?

De ondergetekenden zijn bepaald niet van opvatting, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn. De financiering van de woningbouw zou dan immers ernstig in het gedrang komen. Wel moet naar hun mening het huur- en subsidiebeleid er mede toe leiden, dat het rendement op investeringen in woningen als regel binnen zekere grenzen blijft. Als richtsnoer wordt daarbij thans gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar.

Uiteraard zijn er situaties denkbaar, waarin het werkelijke rendement achterblijft. Voor zover het bestaande woningen betreft, kan dit veroorzaakt worden door het achterblijven van de huur. Het aanbrengen van een juiste relatie tussen prijs en kwaliteit kan daarin verbetering brengen maar hoeft niet zonder meer het bereiken van een redelijk rendement te betekenen. Vooral wanneer de eigendom in het verleden in andere handen is overgegaan kan wel eens de conclusie luiden, dat de prijs waartegen dit is geschied te hoog is geweest. Het zou onjuist zijn dan te stellen, dat het huurbeleid een redelijk rendement in de weg staat. Voor wat de woningen betreft die worden gebouwd onder de sinds 1975 geldende Beschikking geldelijke steun huurwoningen ligt de zaak wat minder ingewikkeld. Er wordt een rendement gelijk aan dat op staatsleningen gegarandeerd, onafhankelijk van de ontwikkeling van het percentage van de trendmatige huurstijging en van de bijkomende exploitatielasten. Ook hier kan echter nog het werkelijke rendement lager uitkomen dan het gegarandeerde, met name wanneer in latere jaren op basis van de kwaliteit de werkelijke huurstijging, die gerealiseerd kan worden, achterblijft bij de trendmatige huurstijging. De vrees daarvoor hoeft niet aanwezig te zijn wanneer de verhuurder bij het nemen van zijn investeringsbeslissing goed let op de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit. Het zou echter onjuist zijn als het huurbeleid de verhuurder, die op dat punt in gebreke blijft, zou toestaan de negatieve financiële gevolgen van zijn foutieve beoordeling met behulp van de gebrekkige werking van de woningmarkt af te wentelen op de huurder.

De leden van de S.G.P.-fractie zouden graag nader de stelling van de bewindslieden op blz. 52 van de memorie van antwoord gemotiveerd zien dat een verplichte toetsing van huurovereenkomsten voorafgaande aan de ingang daarvan in de praktijk onuitvoerbaar is.