

1529 5

MEMORIE VAN ANTWOORD
(Ingezonden bij brief van 12 Juni 1950)

Algemene beschouwingen

Inleiding

1. De ondergetekenden delen de mening van vele leden, dat de tot heden gevoerde huurprijspolitiek tweeërlei doel nastreefde, nl. een bescherming van de huurder tegen ongemotiveerde huurprijsverhogingen — te vrezen in verband met de schaarste aan woon- en bedrijfsruimte —, alsmede een aanpassing aan de door de Regering voorgestane algemene loon- en prijspolitiek.

Het was de ondergetekenden aangenaam te vernemen, dat de hier aan het woord zijnde leden niet betwijfelden, dat dank zij de van kracht zijnde huurbeschermings- en huurstopsbesluiten verschijnselen als willekeurige huuropzegging, sterke huropdrijving e.d. zijn voorkomen.

Dat deze huurprijspolitiek geleid heeft tot een eenzijdige bescherming van de huurders, wagen de ondergetekenden te betwijfelen. Zij wijzen er op, dat, alhoewel het op 27 December 1940 tot stand gekomen Huurprijsbesluit 1940 een prijsstop op de absolute, op 9 Mei 1940 betaalde huursommen van de toen bestaande woningvoorraad betekende, niettemin nadien — nl. door middel van het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 — in bepaalde gevallen de mogelijkheid tot een ontdooien van de bevroren huurprijzen werd geopend. Zulks was te meer noodzakelijk, omdat in vele gevallen de op 9 Mei 1940 betaalde huurprijs nog was beïnvloed door de zeer bijzondere omstandigheden op de woningmarkt (leegstand, huurdaling, daling der bouwkosten) in het aan 1940 voorafgaande decennium. Van deze mogelijkheid tot redres is in de loop van de sedertdien verlopen acht jaren veelvuldig gebruik gemaakt.

Voor de vrees, dat bij de huurbescherming wel wat te uitsluitend met de belangen van de huurders rekening is gehouden, bestaat, naar het de ondergetekenden voorkomt, geen aanleiding. Integendeel, hunnezijs is steeds gestreefd naar een evenwicht tussen belangen van huurders en van verhuurders. Het gewijzigd ontwerp en de daaraan in het vervolg gewijde beschouwingen moge hiervan getuigenis afleggen. In verband hiermede schijnt het ook niet juist, het aan de wettelijke regeling te wijten, wanneer in de praktijk huurders zelfs bij slechte bewoning van het pand en nalatigheid in de huurbetaling uiterst moeilijk tot ontruiming kunnen worden gedwongen, wat er toe zou hebben geleid, dat bij de huurders het respect voor het eigendom van de verhuurders ten eerste heeft geleden. De duidelijke strekking van de desbetreffende wetsbepalingen is immers, dat alleen bona-fide huurders zich op huurbescherming kunnen beroepen. In het bijzonder geldt dit voor de nakoming van de betalingsverplichting. De huurders zijn dank zij de huurstop beschermd tegen prijsopdrijving door de verhuurders; van hen mag dan ook met recht worden geëist, dat zij de overeengekomen wettelijk geoorloofde prijs prompt zullen betalen. Hiermede is niet gezegd, dat iedere geringe nalatigheid in de huurbetaling grond voor ontruiming behoort op te leveren: het Huurbeschermingsbesluit, en evenzo het onderhavige ontwerp oepaalt dan ook, dat wanbetaling slechts grond voor ontruiming is, indien op grond daarvan voortzetting van de huur van de verhuurder niet kan worden gevergd. Maar aan de hier aan het woord zijnde leden kan zonder voorbehoud worden toegegeven, dat er geen reden is, soepelheid te betrachten tegen huurders, die van de hun door de wet verleende bescherming misbruik maken door het pand slecht te bewonen of bij voortduring nalatig te zijn met de betaling van de huurpenningen.

Krachtens voornoemd uitvoeringsbesluit zijn voorts nog vele huurprijzen herzien in gevallen, dat het verhogen van bestaande dan wel het invoeren van nieuwe lasten op onroerend goed gepaard ging

met een stijging der gebruikswaarde, zoals bij baatbelastingen verband houdende met ontsluiting van woonwijken, straat- of wegbelasting na verbetering van het wegdek, rioolbelasting na het aanleggen van een riolering, enz. Daarnaevens zij nog gewezen op de Huurprijsuitvoeringsbeschikkingen 1948 en 1949, welke beoogden een huurverhoging toe te staan bij meervoudige bewoning, resp. indien de door de eigenaar te betalen waterleidingkosten zijn gestegen.

Een vergelijking met verstrekte subsidies op een aantal van de eerste levensbehoeften schijnt minder juist. Deze subsidies zijn immers met name toegekend ten aanzien van geïmporteerde goederen, waarvan de prijzen, in verhouding tot het geldende binnenlandse loonpeil te hoog lagen. Aangezien het ter wille van de export wenselijk was dit loonpeil niet meer te verhogen, dan noodzakelijk was, is de Regering destijds overgegaan tot subsidieverlening op de daarvoor in aanmerking komende import, teneinde daardoor de prijzen in het binnenlands verkeer op een aanvaardbaar niveau te houden. Daarbij gold bovendien het vertrouwen dat de importprijzen in de toekomst een daling zouden ondergaan, waardoor de subsidiëring overbodig zou worden. De in dit verband mede ter sprake gebrachte herwaardering van het onroerend goed was een uitvloeisel van de waardevermeerdering, welke dit goed, naar uit de feiten bleek, had ondergaan.

Van een beduidende stijging der verkoopprijzen van onroerend goed kan intussen, ook naar de mening van de ondergetekenden, niet worden gesproken. Nauwkeurige taxaties hebben uitgewezen, dat in 's-Gravenhage, waar in 1949 voor bijna f 37 miljoen aan gebouwd onroerend goed in andere handen overging, een stijging van 15 % boven de waarde per 9 Mei 1940 aantoonbaar is.

Het voordeel, dat huurverlies momenteel praktisch niet voorkomt, moge op zich zelf niet van overwegende betekenis zijn, anderzijds worde het ook niet verwaarloosd. Daarbij moet mede in aanmerking worden genomen, dat in het verleden een nieuwe verhuring in de regel meer of minder belangrijke extra-onderhoudswerkzaamheden van de eigenaar vergde. Thans blijven deze achterwege. De ondergetekenden komen hierna op dit punt terug.

De beperking van de zeggenschap van de eigenaar over zijn onroerend goed, gelegen in de mindere vrijheid tegenover de huurder, is een integrerend onderdeel van de huurbescherming en zou in geen geval kunnen worden gemist.

Voor zoveel als zulks mogelijk was, is echter — gelijk uit het bovenstaande moge zijn gebleken — behalve met de belangen der huurders naar de mening van de ondergetekenden zeker ook rekening gehouden met de belangen van de bezitters van onroerend goed. Daarnaast is de Regering ervan overtuigd, dat en door verhogingen van vaste lasten welke geen verband houden met het gebruiksgenot en door de niet onaanzienlijke stijging der onderhoudskosten en enige stijging der administratiekosten, de positie dezer eigenaren, economisch gezien, verbetering behoeft; de thans voorgestelde algemene huurverhoging beoogt daaraan tegemoet te komen.

De overweging, dat een betekende huurprijsverhoging zonder enige compensatie met name de economisch zwakkeren onder de huurders van woningen en bedrijfspanden voor een niet te dragen last zou hebben geplaatst, was oorzaak dat de Regering haar standpunt met betrekking tot een verhoging van de huurprijzen niet kon bepalen, voordat ook omtrent de compenserende maatregelen een oordeel was gevormd. Hierin ligt de verklaring, dat eerst thans voorstellen ter zake zijn aanhangig gemaakt.

Ook voor de belangen van de verhuurders hebben de ondergetekenden niettemin steeds oog gehad. Mede in het kader van de door de Regering sedert de bevrijding gevolgde loon- en prijspolitiek was echter tot hun leedwezen een wijziging van de tot dusverre gevoerde huurprijspolitiek — en een daarmee gepaard gaande algemene verhoging van de huurprijzen — op een vroeger tijdstip niet mogelijk.

Bij de beoordeling van het tijdstip der huurverhoging verlieze men voorts niet uit het oog, dat gedurende de oorlogsjaren praktisch geer onderhoudswerkzaamheden plaats vonden en dat zulks na de bevrijding aanvankelijk slechts in zeer beperkte mate mogelijk was ten gevolge van de schaarste van materialen.

2. Van de beschouwingen in paragraaf 2 van het Voorlopig Verslag hebben de ondergetekenden met belangstelling en met instemming kennis genomen. Zij merken daaromtrent nog het volgende op.

De opvatting van vele andere leden, dat de exploitatie van onroerend goed moet worden gezien als kapitaalbeheer en dat het bezit van onroerend goed in feite een vorm van kapitaalbelegging is, kunnen de ondergetekenden in het algemeen onderschrijven. Evenals alle andere kapitaalbezit is ook het bezit van onroerend goed aan zekere risico's onderworpen, die tot daling van het rendement kunnen leiden, gelijk ook b.v. bij obligaties en hypotheek het geval is.

Zoals reeds eerder werd betoogd, is de daling van het rendement van onroerend goed veroorzaakt enerzijds door de prijsstop krachtens het Huurprijbesluit 1940, anderzijds door de stijging van lasten. De bevoegdheid van de Overheid om in het algemeen belang te dezen regelen op te treden valt ook naar de mening van de ondergetekenden niet te betwijfelen. Wel willen zij er met nadruk op wijzen, dat de te stellen regelen zodanig dienen te zijn, dat noch de eigenaar, noch de huurder onredelijk worden belast. Zowel in het verleden, als in het onderhavige ontwerp is hiernaar gestreefd.

Huurprijsregeling

3. Van de verklaring van vele leden, dat zij instemmen met de strekking van het wetsontwerp, hebben de ondergetekenden met voldoening kennis genomen. Het ligt in de bedoeling de voorgestelde huurprijsregeling en de verlaging van de loon- en inkomstenbelasting zo spoedig mogelijk na de aanvaarding van de desbetreffende wetsontwerpen door de Staten-Generaal in werking te doen treden.

Hoewel de ondergetekenden erkennen, dat de voorgestelde Huurwet, evenals de daaraan voorafgaande huurprijs- en huurbeschermingsvoorschriften, haar grondslag vindt in buitengewone omstandigheden — tekort aan woningen en bedrijfsruimten, stijging van lonen en prijzen —, hebben zij er bezwaar tegen haar geldigheidsduur bij voorbaat aan een bepaalde termijn te binden. Zolang er schaarste is op de huizenmarkt en zolang de economische situatie vordert, dat de Overheid ten aanzien van lonen en prijzen regelen optreedt, zal ook een wettelijke huurregeling niet kunnen worden gemist. Wellicht zal, naarmate de situatie zich ontspant, een aantal voorschriften, hetzij voor alle onroerend goed, hetzij voor bepaalde categorieën daarvan, kunnen vervallen. Het zal van de aard der gewijzigde omstandigheden afhangen of dit zal geschieden door gebruik te maken van de mogelijkheden, welke artikel 4 van het wetsontwerp biedt of door wetswijziging. Een zeer belangrijke vraag in komende jaren zal ongetwijfeld zijn in hoeverre, op welke wijze en in welk tempo de huurprijzen van het voor-oorlogse onroerend goed moeten worden aangepast aan wat in de toekomst het lonende huurpeil van nieuw te bouwen onroerend goed zal blijken te zijn. Hiervan is thans nog weinig met zekerheid te zeggen. Meent de Regering op een gegeven ogenblik, dat de situatie een algehele herziening van het voorgeschreven huurpeil mogelijk en wenselijk maakt, dan zal zij zich tot de Staten-Generaal hebben te wenden met een voorstel tot wetswijziging. Op grond van een en ander menen de ondergetekenden, dat het de voorkeur verdient telkenmale wanneer de situatie dit vordert, het overleg met de Staten-Generaal te openen omtrent hetgeen in de huurwetgeving gewijzigd moet worden boven het vaststellen van een tijdstip, waarop de thans voorgestelde regeling zal vervallen. In dit verband zij er op gewezen, dat ook de geldigheidsduur van de Woonruimtetwet niet aan een termijn is gebonden.

Met betrekking tot de grootte van de voorgestelde huurverhoging zij het volgende opgemerkt. Het percentage 15 is niet zonder meer uitkomst van een berekening van de gestegen exploitatiekosten van gebouwd onroerend goed. Het is, gelijk in de Memorie van Toelichting uitdrukkelijk is opgemerkt, mede beïnvloed geworden door algemene overwegingen van loon- en prijspolitiek en het is onder invloed daarvan, ook dit erkent de Memorie van Toelichting, krap berekend. Ware het gevaar voor verstoring van de loon- en prijspolitiek niet aanwezig geweest dan zou wellicht een hoger percentage zijn voorgesteld.

Een berekening van de gemiddelde lastenstijging voor gebouwd onroerend goed, uit te drukken in een percentage van de huurprijs, kan slechts gebaseerd zijn op ruwe schattingen. In de eerste plaats ligt de zaak verschillend al naar gelang men heeft te maken met woningen of bedrijfsruimten. Terecht wordt er op blz. 9 van het Voorlopig Verslag op gewezen, dat bij de laatste categorie de lasten een kleiner deel van de huurprijs uitmaken. Voorts zijn er in dit opzicht grote verschillen tussen stad en platteland. Maar ook binnen het raam van dezelfde categorie van onroerend goed, gelegen in dezelfde gemeenteklasse, is de onderlinge verscheidenheid groot. Dit verklaart ook het grote verschil in cijfers, welke op grond van ervaring worden genoemd om de grootte der lastenstijging aan te geven. Een volledig verantwoorde berekening zou slechts zijn te geven aan de hand van de uitkomsten van een uitgebreide en zeer tijdrovende enquête naar de exploitatiekosten van onroerend goed in de jaren van voor en na de oorlog. Om voor de hand liggende redenen hebben de ondergetekenden hiervan afgezien en hebben zij hun schatting gebaseerd op de beschikbare gegevens.

De berekende stijging van de onderhoudskosten is gegrond op de volgende, op woningen betrekking hebbende gegevens. Vóór de oorlog werden de onderhoudskosten bij particuliere exploitatie veelal gesteld op 10 à 12 % van de huurprijs. Men vindt deze cijfers nog eens

genoemd in de rede van dr. G. Lubbers op de Congressvergadering van de Ned. Bond van Huis- en Grondeigenaren, op 11 Maart 1949 gehouden. Als verhouding tussen het deel der onderhoudskosten, dat als loon (inclusief sociale lasten) en dat, hetwelk voor materialen werd uitgegeven, werd gewoonlijk aangenomen 80 : 20.

Het loonbestanddeel der onderhoudskosten is thans ten aanzien van 1938/1939 gestegen tot:

ca. 190 % volgens het collectief contract voor de gemeenten der 1ste en 2de klasse;

ca. 214 % volgens het collectief contract voor de gemeenten der 3de klasse;

ca. 248 % volgens het collectief contract voor de gemeenten der 4de, 5de en 6de klasse.

Bij deze berekening is rekening gehouden met de jongste 5 % loonsverhoging, hetgeen bij de in de Memorie van Toelichting gegeven schatting niet het geval was.

De prijzen der voor het onderhoud benodigde materialen zijn ongeveer het viervoudige van vóór de oorlog.

Uit een en ander resulteert een kostenstijging van het onderhoud, welke voor de drie gemeentegroepen onderscheidenlijk ongeveer 132 %, 151 % en 178 % bedraagt. Gemiddeld voor het gehele land is de stijging op ongeveer 150 % te stellen. Berekent men deze stijging voor het onderhoudsbestanddeel der voor-oorlogse huren (gemiddeld 11 %), dan resulteert hieruit een huurstijging van ca. 16½ %.

Veel moeilijker nog dan voor de onderhoudskosten is een schatting te maken van de stijging der overige exploitatielasten. In dit opzicht lopen de plaatselijke omstandigheden zeer ver uiteen. Er zijn gemeenten, waar alleen de stijging van de grondbelasting, welke ongeveer anderhalf maal zo hoog is, zich heeft doen gevoelen, in andere daarentegen is een straat- of brandverzekeringsbelasting ingevoerd of zijn deze plaatselijke belastingen verhoogd. De invloed van een en ander op de gemiddelde lastenstijging is uiterst moeilijk na te gaan.

In zijn ook in het Voorlopig Verslag aangehaalde rede op de Congressvergadering van de Ned. Bond van Huis- en Grondeigenaren, op 11 Maart 1949 gehouden, becijferde de heer K. Sneep de lastenstijging, buiten het onderhoud, op circa 3,2 % van de huurwaarde. Deze berekening, welke geschiedde aan de hand van de exploitatiecijfers van 2750 woningen, is als gemiddelde waarschijnlijk te laag. De ondergetekenden zijn bij hun berekeningen uitgegaan van een stijging met 5 %.

Voegt men deze 5 % bij de berekende stijging der onderhoudskosten van ca. 16½ %, dan komt men op een lastenstijging, welke ca. 21½ % van de huurprijs uitmaakt.

Hier moeten de besparingen tegenover worden gesteld. Voor de eigenaren is in feite vervallen de post wegens huurderfing als gevolg van leegstand. Op blz. 4 van het Voorlopig Verslag wordt in dit verband een cijfer van 2 % genoemd. In werkelijkheid echter was het percentage vóór de oorlog dikwijls aanzienlijk hoger. In zijn reeds geciteerde rede op het Congres van de Ned. Bond van Huis- en Grondeigenaren noemde de heer K. Sneep percentages van onderscheidenlijk 9 en 6 in de jaren 1935/36 en 1937/38. De ondergetekenden willen evenwel de besparing veiligheids halve stellen op 2 % van de huurprijs, waardoor dus nog een lastenstijging van ca. 19½ % resteert.

Van meer betekenis is, dat bij de gegeven berekening van de stijging der onderhoudskosten is uitgegaan van de gedachte, dat thans evenveel aan onderhoud zou worden gedaan als vóór de oorlog het geval was. Het is evenwel duidelijk, dat hiervan geen sprake is en ook na de huurverhoging nog geen sprake zal zijn. De ruime woningmarkt noopte de eigenaren destijds niet alleen hun huizen in zodanige staat te houden, dat zij voor de bewoners aantrekkelijk bleven, maar noodzaakte hen bovendien telkenmale tot extra-uitgaven voor het opknappen van leegkomende woningen, waarvoor zij een gegadigde op het oog hadden. Nu de positie der huurders door de schaarste op de woningmarkt zoveel zwakker is geworden, nemen eigenaren in het algemeen dergelijke uitgaven niet meer voor hun rekening. Deze versobering in het ten laste van de eigenaren komende onderhoud levert voor hen een beduidende besparing op. In Amsterdam bedroeg voor de oorlog het aantal verhuizingen per jaar regelmatig tussen 20 en 25 % van het aantal woningen. Vrijwel iedere verhuizing bracht voor de eigenaar extra onkosten mee. In een in 1937 uitgebracht rapport van de Nationale Woningraad werd medegedeeld, dat deze tussentijdse onderhoudskosten bij bouwverenigingen veelal f 20 à f 30 bedroegen bij een jaarlijkse onderhoudspost, welke varieerde van f 23 tot f 37 per woning. Het is niet mogelijk van de lastenbesparing, welke de versobering van het onderhoud meebrengt, een enigszins nauwkeurige raming te geven. Toch durven de ondergetekenden wel als

hun indruk weer te geven, dat deze besparing ten minste een zesde deel van de onderhoudskosten uitmaakt, in welk geval de uiteindelijke lastenstijging niet hoger zal zijn dan ongeveer 15 % van de huurprijs.

Wellicht zal tegen de hiervoren gegeven berekening van het indexcijfer der onderhoudskosten worden aangevoerd, dat dit cijfer weliswaar de erkende stijging der kosten weergeeft, maar dat in de praktijk voor onderhoudswerken dikwijls hogere prijzen moeten worden betaald. Dit zou er dus op wijzen, dat bij de prijsberekening hogere normen in acht worden genomen dan vóór de oorlog gebruikelijk was. Ook zal een geringere arbeidsproductiviteit hier een rol spelen. De ondergetekenden zijn echter van oordeel, dat alle krachten moeten worden aangewend, om aan deze verschijnselen een einde te maken. Zij zien de hieruit voortvloeiende extra-stijging van onderhoudskosten dan ook als een verschijnsel van voorbijgaande aard, hetwelk zij niet in de blijvende huurverhoging verdisconteerd willen zien. Aldus moet men opvatten de uitlating voorkomend op blz. 2 der Memorie van Toelichting, dat de onderhoudskosten momenteel uitzonderlijk hoog zijn en de verwachting niet ongerechtvaardigd is, dat zij in de toekomst zullen dalen. Deze verwachting is mede gebaseerd op de ervaringen, welke sedert enige tijd worden opgedaan ten aanzien van het verloop der bouwkosten.

De kosten voor z.g. achterstallig onderhoud, voor onderhoudswerken dus, welke tijdens de oorlogs- en eerste vredesjaren noodzakelijk achterwege moesten blijven, zijn in de gegeven berekening van de lastenstijging niet verdisconteerd. Deze kosten moeten in de eerste plaats worden bestreden uit de gelden, welke eigenaren, zij het dan noodgedwongen, in bedoelde periode op onderhoudsuitgaven hebben bespaard. Voor zover deze daartoe niet toereikend zijn, moet naar het oordeel van de ondergetekenden naar andere middelen worden omgezien. Een blijvende huurverhoging achten zij voor dit doel niet verantwoord. Bij woningwetwoningen is reeds een oplossing gevonden door enige verlenging van de afschrijvingstermijn toe te staan. Bij particuliere woningen, waar in het verleden eveneens een reële afschrijvingspolitiek is gevolgd, zou een gelijke verlenging zijn te overwegen.

Het is niet geheel juist de voorgestelde 15 % huurverhoging voor vóór-oorlogse woningen te stellen naast de 30 % hogere huren van na-oorlogse woningen. Laatstebedoelde 30 % toch dient niet alleen ter bestrijding van de gestegen exploitatielasten, maar eveneens tot dekking van dat deel der gestegen bouwkosten, waarin geen Rijksbijdrage wordt verleend.

De ondergetekenden kunnen zich geen vroegere uitlating van de Regering herinneren, waarbij is gezegd, dat een huurverhoging van ongeveer 60 % nodig zou zijn om een sluitende exploitatie mogelijk te maken. Wel heeft de eerste ondergetekende het cijfer van 60 % genoemd als het peil, waarop de toekomstige kostprijs huur van nieuw te bouwen woningen wellicht zou kunnen staan.

Inderdaad is de wettelijk vastgestelde huurprijs van vóór-oorlogse woningen in België, behoudens uitzonderingsgevallen, gesteld op 170 % van de prijs van vóór de oorlog. Men bedenke evenwel, dat ook de loonstijging in België beduidend hoger is dan hier te lande.

De huren op het platteland zijn inderdaad dikwijls zeer laag en de onderhoudskosten zijn daar, zoals uit de gegeven berekening blijkt, sterker gestegen dan in stedelijke gemeenten. De ondergetekenden hebben dan ook ernstig overwogen het huurverhogingspercentage te variëren in overeenstemming met de klasse-indeling van het collectief contract in de bouwvakken. De wenselijkheid om het stelsel zo eenvoudig mogelijk te houden, heeft hen hiervan echter doen afzien.

Terecht hebben de leden, die een grotere huurverhoging dan 15 % vooralsnog redelijk en billijk achten, gewezen op de moeilijkheden, welke een dergelijke huurverhoging voor de meeste huurders zou opleveren. Van hun kant wijzen de ondergetekenden erop, dat juist met het oog op deze moeilijkheden de huurverhoging moet worden beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is voor een redelijke verzorging van het onderhoud en het opvangen van de lastenstijging.

In verband met het grote gewicht, dat vele leden hechten aan het tot stand komen van een compensatie voor de lasten, welke uit de huurverhoging zullen voortvloeien, menen de ondergetekenden er met nadruk op te moeten wijzen, dat het beleid der Regering er uiteraard steeds op is gericht geen ontoelaatbare spanning tussen lonen en prijzen te doen ontstaan. Een complex van maatregelen, dat in de loop van de tijd wordt tot stand gebracht en dat enerzijds verhoging, doch anderzijds verlaging van bestaande lasten met zich brengt, zal steeds zodanig moeten zijn samengesteld, dat het ontstaan van bedoelde ontoelaatbare spanning wordt voorkomen. Een en ander betekent echter geenszins, dat tegenover iedere afzonderlijke verhoging van lasten, waartoe wordt overgegaan, nu ook een verlaging behoort te

staan, welke speciaal tot compensatie van die verhoging is aangegeven. Evenmin kan worden verlangd, dat de compensatie, die in totaal voor de verhoging van lasten wordt gegeven, ook aan iedere individuele burger nauwkeurig een volledige compensatie geeft. Het is overigens duidelijk, dat dit laatste ook praktisch onmogelijk is. Het beleid van de Regering kan er slechts op gericht zijn, dat een voor de burgerij in haar geheel draaglijk resultaat wordt verkregen.

Wat nu de onderhavige huurverhoging betreft, is de Regering — gelijk hiervoor reeds werd betoogd — van oordeel, dat niet tot de daaruit voortvloeiende verhoging van lasten kan worden overgegaan, indien niet tegelijkertijd enkele maatregelen worden ingevoerd, die een verlaging van lasten met zich brengen.

Als zodanig strekt in de eerste en voornaamste plaats het wetsvoorstel tot vermindering van de loon- en inkomstenbelasting. Als gevolg van de daarbij voorgestelde belastingverlaging zal voor het overgrote gedeelte van de huurders tegenover de lastenverzwaring ingevolge de huurverhoging een verlaging van lasten komen te staan, welke voldoende compensatie biedt. Dit moge worden toegelicht met onderstaande tabel, waarin naast elkaar zijn gesteld het geraamde bedrag der huurverhoging en dat van de belastingverlaging voor een standaard-gezin met twee kinderen en met een inkomen van 45 tot 41 gulden per week uit basisloon plus tarief in de verschillende gemeenteklassen:

	basisloon tarief	inkomsten per week	huur per week	huur- verhoging per week	verlaging loonbelasting per week
1e gemeenteklasse	f 45,—	f 50,04	f 6,—	f 0,90	f 1,29
2e „	44,—	49,04	5,—	0,75	1,17
3e „	43,—	48,04	4,—	0,60	1,12
4e „	42,—	47,04	3,—	0,45	1,12
5e „	41,—	46,04	2,50	0,40	1,06

Wat de groep van gesteunde armlastigen betreft, wijzen de ondergetekenden er voorts op, dat ook voor hen de huurverhoging geen moeilijkheden zal opleveren. Voor deze gezinnen toch wordt de huur als afzonderlijke bijslag op het steunbedrag door de gemeenten gegeven.

Het bij de wet uitvaardigen van bindende voorschriften voor de huurprijsberekeningen van nieuw te bouwen woningen stuit in de praktijk op grote bezwaren. Deze huurprijsberekening houdt ten nauwste verband met de subsidiepolitiek van de Regering voor de woningbouw. Ten aanzien van deze subsidiepolitiek moet de Regering enige vrijheid hebben om al naar gelang van de situatie in het bouwbedrijf, het verloop der bouwkosten en de stand der Rijksmiddelen, de meest doeltreffende maatregelen te treffen. Zo heeft de Regering het als deel van haar woningpolitiek wenselijk geoordeeld om een zgn. vrije sector te vormen, welke de woningbouw zonder Rijkssteun omvat en ten aanzien waarvan geen belemmerende huurprijsvoorschriften zullen gelden. Voor de woningwetbouw is een regeling inzake verminderde Rijksbijdragen uitgevaardigd, waarbij ook ten aanzien van de huurberekening enigermate afwijkende voorschriften gelden. Voor de particuliere woningbouw zal de Financieringsregeling Woningbouw 1948 worden vervangen door een premieregeling, waarbij tevens de ingewikkelde huurprijsberekening, in eerstgenoemde regeling vervat, door een eenvoudiger regeling wordt vervangen. Het treffen van dergelijke maatregelen zou de Regering moeilijk worden gemaakt, indien hiermede telkenmale wetswijziging gepaard zou moeten gaan. Zij moet zich te dien aanzien enige vrijheid van handelen voorbehouden, welke haar dan ook in artikel 4 van het wetsontwerp wordt gegeven. Van de in dat artikel gegeven bevoegdheid om andere huurprijzen vast te stellen, zal overigens een zodanig gebruik worden gemaakt, dat de huurprijzen van met Rijkssteun te bouwen woningen niet zullen stijgen boven het peil van 130 % van het vóór-oorlogse niveau. De suggestie om aan de huurprijsberekening, neergelegd in artikel 11, leden 3 en 4, van de Financieringsregeling Woningbouw 1948, een wettelijke grondslag te geven, kunnen de ondergetekenden ook daarom niet overnemen, omdat deze huurprijsberekening in de praktijk vrij ingewikkeld is gebleken en in de nieuwe premieregeling dan ook door een eenvoudiger voorschrift zal worden vervangen.

Het is inderdaad het voornemen van de Regering als huurprijs van na de oorlog zonder Rijkssteun gebouwde woningen en bedrijfs-panden te doen gelden de prijs, welke partijen overeenkomen. Het gevaar, dat ten aanzien van deze objecten, waarvan de kostprijs huur uitzonderlijk hoog is, onredelijke huuropdrijving zou plaats vinden, achten de ondergetekenden in feite niet aanwezig. Deze woningen

worden vrijwel uitsluitend gebouwd voor eigen bewoning. Mochten echter de bouwkosten, en daarmee de kostprijs huur, zodanig dalen, dat dit gevaar niet langer denkbeeldig is, dan zal de Regering niet schromen om van de bevoegdheid, gegeven bij artikel 4, gebruik te maken door ook ten aanzien van zonder Rijkssteun te bouwen woningen verdergaande huurprijzvoorschriften uit te vaardigen.

4. De ondergetekenden kunnen geheel instemmen met hetgeen de aan het woord zijnde leden opmerken omtrent het grote belang, dat de volkshuisvesting heeft bij het bereiken van een normaal huurpeil, dat is afgestemd op een juiste verhouding in de inkomstenverdeling.

Op de tegen de voorgestelde verhoging van de personele belasting aangevoerde bezwaren, kan naar het oordeel van de Regering beter worden ingegaan bij de behandeling van het wetsontwerp No. 1407 tot verhoging van het aantal procenten op de personele belasting. Van het voorstel tot huurverhoging, gepaard gaande aan een verlaging van de inkomstenbelasting en loonbelasting, zal ten aanzien van de inkomensgroepen boven f 3000 geen het levenspeil drukkende invloed uitgaan. Integendeel, in het algemeen zal het bedrag der belastingverlaging dat van de huurverhoging belangrijk overtreffen. Onderstaande voorbeelden mogen dit nog eens nader illustreren.

Iste gemeenteklasse, gezin met twee kinderen

zuiver inkomen	geschatte huur	huur- verhoging	belasting- verlaging
f 3 500	f 400	f 60	f 97
4 000	450	67,50	104
6 000	600	90	167

De ondergetekenden delen niet de mening van de leden, wien op grond van de door de heer K. Sneepe op het congres van de Ned. Bond van Huis- en Grondeigenaren verstrekte gegevens, de voorgestelde huurverhoging te hoog voorkomt. Zij menen, dat deze leden zich ten onrechte op de heer Sneepe beroepen. Deze betoogde, dat een huurverhoging van 10,5 % in feite betekent niet alleen dat het rendement voor de eigenaar van 4,6 % (vóór oorlogs) daalt tot 3,4 %, maar tevens, dat deze dan slechts het hoogst noodzakelijke onderhoud buitenshuis (in het verslag der rede staat klaarblijkelijk abusievelijk „binnenshuis”) zou kunnen doen verrichten. Aangezien het wetsontwerp geenszins uitgaat van de gedachte, dat al het onderhoud binnenshuis voor rekening van de huurder komt, kunnen de ondergetekenden de in het Voorlopig Verslag gemaakte opmerking niet onderschrijven.

De rendementcijfers, vermeld in het jaarverslag van de Hollandse Sociëteit van Levensverzekeringen, kunnen geenszins worden beschouwd als maatgevend voor de exploitatie-uitkomsten van gebouwd onroerend goed in het algemeen. Een blik in dit jaarverslag doet zien, dat de merendeels moderne middenstandswoningen van matige huurwaarde en de winkels, waarop deze rendementcijfers grotendeels betrekking hebben, vrijwel alle door de Hollandsche Sociëteit zijn verworven in de jaren 1935—1938, de periode van de laagste bouwkosten, de laagste prijzen van gebouwd onroerend goed en de crisis op de huizenmarkt. Afgescheiden hiervan zij er op gewezen, dat de in het Voorlopig Verslag genoemde rendementcijfers zijn verkregen zonder de afschrijving ten laste van de exploitatie te brengen. Ware dit wel geschied dan zou het rendement op een lager percentage zijn gesteld.

Zoals de ondergetekenden reeds in de Memorie van Toelichting hebben opgemerkt, heeft de dringende vraag naar woonruimte het verhuurders mogelijk gemaakt zich aan hun verplichting met betrekking tot het onderhoud te onttrekken. Het onderhavige wetsontwerp heeft niet in de laatste plaats tot strekking te bewerkstelligen, dat de verhuurder het onderhoud, hetwelk ingevolge het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek te zijnen laste komt, weer doet uitvoeren. De ondergetekenden verwachten, dat door de voorgestelde maatregelen — huurverhoging gepaard gaande met de wettelijke voorschriften nopens het onderhoud vervat in artikel 8 van het onderhavige ontwerp en in artikel 23 van de Wederopbouwwet — dit doel zal worden bereikt, al zal er nog wel enig verschil overblijven met de vóór oorlogse situatie, toen de ruime woningmarkt de verhuurder tot aanzienlijke tegemoetkomingen in dit opzicht noopte.

Inderdaad ligt het in de bedoeling om bij algemene maatregel van bestuur ten aanzien van na de oorlog gerestaureerde en in huur verhoogde panden afwijkende regelen ten opzichte van de huurverhoging te stellen.

Met betrekking tot de huurbepaling van nieuw te bouwen woningen moge worden verwezen naar wat hieromtrent in paragraaf 3 is opgemerkt.

5. De ondergetekenden erkennen volmondig, dat het huurpeil in Mei 1940 de invloed had ondergaan van de economische crisis in de dertiger jaren. Hierbij mag niet worden voorbij gezien, dat ook de lasten een verlaging hadden ondergaan, met name de hypotheekrente. Afgescheiden hiervan echter zijn de ondergetekenden van oordeel, dat met huurverhoging onder de huidige economische omstandigheden niet verder mag worden gegaan dan strikt noodzakelijk is ter opvang van de sedertdien gestegen lasten. Met betrekking tot dit laatste moge verwezen worden naar hetgeen hieromtrent in de paragrafen 3 en 4 is opgemerkt.

Ten aanzien van de onderhoudsuitgaven voor woningwetwoningen zijn van Rijkswege bindende normen voorgeschreven. Deze variëren voor de vóór oorlogse woningen van f 23 tot f 37 per woning en per jaar naar gelang van gemeenteklasse. Voor de na oorlogse woningwetwoningen zijn de normen gesteld op bedragen, variërend van f 48 tot f 54. Dit komt neer op een verhoging van gemiddeld ongeveer 70 %, hetgeen belangrijk minder is dan de stijging der onderhoudskosten, zoals deze in paragraaf 3 is berekend. Bij de exploitatie van de vóór oorlogse woningwetwoningen worden grote moeilijkheden ondervonden door de laag gehouden onderhoudsnormen, in het bijzonder met het z.g. achterstallig onderhoud. Gelijk reeds eerder werd medegedeeld, heeft de Regering daarom voor de woningen, met Rijksvoorschot gebouwd, enige verlenging van de afschrijvingstermijn toegelaten. Deze verlenging bedraagt twee jaar; de gedurende twee jaren daardoor vrijkomende aflossingsgelden worden voor de financiering van achterstallige onderhoudswerken gebruikt. Van deze mogelijkheid wordt algemeen gebruik gemaakt. Daarnaast heeft de Regering een verhoging der vóór oorlogse onderhoudsnormen in uitzicht gesteld tot op het peil der na oorlogse normen, zodra de huren zullen zijn verhoogd.

Ook voor administratie en algemene onkosten geldt een vaste norm. Deze bedroeg vóór de oorlog onderscheidenlijk f 6,50 en f 7,50 per woning en per jaar en is voor de na oorlogse woningen gesteld op f 9, een stijging dus van gemiddeld 30 %. Voor de vóór oorlogse woningen is de norm inmiddels met f 1 verhoogd. Verdere verhoging tot f 9 zal volgen na de huurverhoging.

Aan grondbelasting werd voor de woningwetwoningen vóór de oorlog per jaar betaald:

- in gemeenten met 30 000 inwoners en meer gemiddeld f 14,05;
- in gemeenten van 5 000 tot 30 000 inwoners gemiddeld f 11,35;
- in gemeenten met ten hoogste 5 000 inwoners gemiddeld f 8,70.

Uit het resultaat van steekproeven valt af te leiden, dat de uitgaven wegens Grondbelasting sedertdien met gemiddeld ca. 55 % zijn gestegen.

Aan overige belastingen werd voor woningwetwoningen vóór de oorlog per jaar betaald:

- in gemeenten met 30 000 inwoners en meer gemiddeld f 8,15;
- in gemeenten van 5 000 tot 30 000 inwoners gemiddeld f 4,20;
- in gemeenten met ten hoogste 5 000 inwoners gemiddeld f 1,95.

Van de gemiddelde stijging van de door deze plaatselijke belastingen verschuldigde bedragen kan moeilijk een schatting worden gemaakt. Vele, vooral grote gemeenten, hadden reeds vóór de oorlog vrijwel alle mogelijkheden tot belastingheffing aangegrepen, zodat daar sindsdien weinig veranderd is. Daarentegen valt in vele plattelandsgemeenten een stijging van gemiddeld 40 tot 60 % te constateren. Intussen maakt deze post slechts een kleine fractie van de huurprijs uit.

Inderdaad wordt thans een geringer deel van het inkomen aan huur besteed dan vóór de oorlog het geval was. Ook na de voorgestelde huurverhoging zal dit nog zo zijn. De voorstelling van zaken, alsof deze vermindering in feite neerkomt op een subsidie van de verhuurders aan de huurders, kunnen de ondergetekenden echter geenszins als juist aanvaarden. Zouden de huurprijzen van het vóór oorlogse gebouwd onroerend goed in dezelfde mate zijn gestegen als de overige prijzen, dan zou niet alleen het algemene prijspeil, maar ook het loonpeil zoveel hoger zijn geweest. De huurstop heeft dan ook drukkend gewerkt op het algemene loon- en prijzenpeil, hetgeen ontegenzeggelijk een economisch voordeel voor ons land, maar geen geldelijk voordeel voor de huurders als zodanig heeft betekend. Waren de vóór oorlogse huren in dezelfde mate gestegen als de inkomens der huurders, dan zou door verhuurders een ongemotiveerde winst zijn gemaakt, waar toch hun kapitaalslasten niet gestegen zijn. De huurstop heeft dit terecht verhinderd. Een andere vraag is, of de verhuurders recht hebben op een huurverhoging, welke evenredig is aan de stijging van de exploitatielasten. Deze vraag wordt door de ondergetekenden bevestigend beantwoord en het wetsvoorstel strekt

dan ook om deze huurverhoging te bewerkstelligen. Daarbij dwingt de economische omstandigheden echter de verhoging te beperken tot hetgeen strikt noodzakelijk is voor een redelijke exploitatie.

Omtrent de maatregelen, welke worden getroffen om te voorkomen, dat de huurders door de huurverhoging in een moeilijke positie zouden komen, moge worden verwezen naar hetgeen hieromtrent in de paragrafen 3 en 4 is opgemerkt.

6. De Regering beseft volkomen, dat voor tal van gezinnen iedere verhoging van uitgaven zwaar weegt. Zij heeft juist daarom haar wetsvoorstel tot huurverhoging met een voorstel tot een tegelijkertijd ingaande verlaging van de loon- en de inkomstenbelasting gepaard doen gaan. Naar de mening van de ondergetekenden blijkt daarbij uit de in de paragrafen 3 en 4 gegeven toelichting, dat voor grote verontrusting in de kringen der huurders weinig aanleiding bestaat. De ondergetekenden hopen, dat overweging van een en ander de in het Voorlopig Verslag aan het woord zijnde leden op hun bezwaren zal doen terugkomen.

De ondergetekenden erkennen, dat in het verleden meermalen verkapte huurverhoging plaats vond door afwenteling van onderhoudsverplichtingen op huurders. Zij hebben hierop in de Memorie van Toelichting de aandacht gevestigd. Artikel 8 van het wetsontwerp strekt dan ook om hieraan paal en perk te stellen door de bepaling, dat in dergelijke gevallen de huurprijs evenredig moet worden verminderd.

De opmerking, dat vóór de oorlog in geval van onderverhuur geen huurprijsverhoging mocht plaats vinden kan niet juist zijn, aangezien toen ten aanzien van de huur nog geen prijsvoorschriften golden. Inderdaad is onderverhuur sedert de oorlog een veelvuldig voorkomend verschijnsel. Deze veelvuldigheid is echter niet zo groot, dat de in die gevallen toegestane huurverhoging het algemene huurpeil belangrijk zou beïnvloeden. De bij onderverhuur van woningen toegestane huurverhoging varieert van 5 tot 30 %, terwijl het aantal samenwoningen blijkens de Volkstelling 1947 13 % bedroeg. Het algemene huurpeil zal door de toeslag wegens onderhuur dus hoogstens 2 à 3 % gestegen zijn. Afscheiden hiervan zij er op gewezen, dat blijkens artikel 5 van het wetsontwerp de toeslagpercentages wegens meervoudige bewoning aanzienlijk zullen worden verminderd.

Dat huurverhoging wel degelijk noodzakelijk is voor de instandhouding van de woningvoorraad, menen de ondergetekenden aan de hand van de in paragraaf 3 gegeven becijfering der lastenstijging te hebben duidelijk gemaakt. De ondergetekenden achten het een miskenning van de realiteit, wanneer de aan het woord zijnde leden als hun oordeel te kennen geven, dat b.v. woningbouwverenigingen en gemeenten „zij het hier en daar wellicht met enige moeite de exploitatie naar alle waarschijnlijkheid met behoud van het huidige prijspeil” zouden kunnen voortzetten. In dit verband herinneren zij er aan, dat reeds in 1947 het congres van de Nationale Woningraad, Algemene Bond van Woningbouwverenigingen, het besluit nam bij de Regering aan te dringen op een zodanige huurverhoging voor vóór-oorlogse woningwetwoningen „dat woningbouwverenigingen en gemeenten in staat zijn de hogere uitgaven voor onderhoud uit eigen middelen te financieren”.

Blijkens de uitkomsten der Volkstelling 1947 is de woningvoorraad als volgt te onderscheiden:

eigen woningen	28 %
dienstwoningen	1,7 %
particuliere huurwoningen	57,5 %
gemeentewoningen	3,3 %
verenigingswoningen	9,2 %
woningen van liefdadige instellingen	0,3 %
	100 %

Van de particuliere huurwoningen is ongetwijfeld een belangrijk deel in handen van kleine bezitters. Omtrent de grootte van dit deel zijn evenwel geen exacte cijfers voorhanden.

Naar leeftijd is de thans aanwezige voorraad van rond 2½ miljoen woningen als volgt in te delen:

ca. 900 000 woningen of 40 % ouder dan 60 jaar;
ca. 450 000 woningen of 20 % jonger dan 60 jaar, doch ouder dan 30 jaar;
ca. 900 000 woningen of 40 % jonger dan 30 jaar.

Hoeveel door de respectievelijke eigenaren op al deze woningen is afgeschreven, is uiteraard niet bekend. De exploitatie-uitkomsten van woningwetwoningen zijn niet maatgevend voor de stand van zaken met betrekking tot de exploitatie van onroerend goed in het algemeen. Vele van deze woningen werden in de allerduurste tijd

gebouwd ter voorziening in de woningnood, andere zijn bestemd voor financieel zwakke gezinnen en worden beneden kostprijs verhuurd. De woningen, waarvoor een bijdrage in de exploitatie is verleend, vormen meer dan de helft van het totaal. Daarentegen zijn er onder de in de goedkopere periode gebouwde woningwetwoningen, welke een exploitatie-overschot opleveren. Uiteraard zijn deze overschotten niet aanzienlijk, daar bij de huurbepaling geen winst wordt beoogd. In het algemeen hebben de woningbouwverenigingen moeite om ten aanzien van de vóór-oorlogse woningen de einden aan elkaar te knopen. Dit heeft in vele gevallen tot ongedekte verliezen geleid. Waarschijnlijk zullen in de meeste gevallen deze verliezen pas op de lange duur worden gedekt, nl. nadat de 50-jarige afschrijvingstermijn der woningen verstreken is. Intussen evenwel is het voor de woningbouwverenigingen van veel belang, dat de huren enigszins verhoogd worden, waardoor de inkomsten beter bij de gestegen uitgaven worden aangepast.

Aangezien „krotwoning” geen objectief begrip is, kan ook niet worden vastgesteld, hoeveel krotwoningen ons land telt. Op het in 1939 gehouden congres van de Nationale Woningraad, gewijd aan het vraagstuk der krotopruiming, werd het aantal voor ontruiming in aanmerking komende woningen geschat op 70 000. Sedertdien is dit aantal ongetwijfeld aanzienlijk gestegen. Omtrent de bedragen, welke uit krotwoningen worden getrokken, is uiteraard geen statistisch materiaal voorhanden. Men zou daartoe voor iedere daarvoor in aanmerking komende woning moeten nagaan hoeveel de huuropbrengst bedraagt, hoeveel de exploitatie-uitgaven en hoeveel het netto-rendement. Voor zover de ondergetekenden bekend, zijn er in ons land geen uit de vorige oorlogsperiode stammende noodwoningen meer, waaruit nog steeds huren worden genoten. Er zijn nog enkele complexen semi-permanente woningen, waarvan de exploitatie echter geenszins winstgevend is.

Het denkbeeld van steunverlening aan kleine huiseigenaren kunnen de ondergetekenden niet overnemen. De exploitatiekosten van woningen dienen uit de huren te worden gedekt. Ten aanzien van de uitzonderingsgevallen, waarin van deze regel door verlening van overheidssteun kan worden afgeweken, zijn in de Woningwet regelen gesteld. Hieraan wensen de ondergetekenden zich te houden.

7. Met betrekking tot hetgeen is gezegd omtrent het tijdstip van indiening van het wetsontwerp moge naar paragraaf 1 worden verwezen. Op gelijke wijze moge ten aanzien van hetgeen is opgemerkt omtrent de stijging van lasten de aandacht worden gevestigd op de in paragraaf 3 gegeven berekening.

Inderdaad heeft zich de misstand ontwikkeld, dat de huurder met het onderhoud van de woning wordt belast. Artikel 8 van het wetsontwerp heeft tot strekking aan deze misstand een einde te maken. Tegen het nalaten van noodzakelijk onderhoud zullen gemeentebesturen met hantering van artikel 23 van de Wederopbouwwet daadkrachtig kunnen optreden.

Het stemt de ondergetekenden tot voldoening, dat de aan het woord zijnde leden zich met het voorgestelde percentage der huurverhoging kunnen verenigen. Zij hopen, dat de in het Voorlopig Verslag uitgesproken twijfel omtrent de toereikendheid van bedoeld percentage door de in paragraaf 3 overgelegde gegevens zal zijn weggenomen.

Niet ontkend kan worden, dat er ook na invoering van de voorgestelde huurverhoging in vele gevallen nog een beduidend huurverschil zal zijn tussen vóór- en na-oorlogse woningen. Inderdaad vormt dit een belemmering voor het streven naar zelfdekkende huurprijzen voor de nieuwbouw. De mogelijkheid tot verdere ontwikkeling van het huurpeil zal dan ook regelmatig in het oog moeten worden gehouden.

Omtrent de betekenis van de met de huurverhoging gepaard gaande compenserende maatregelen zijn in de paragrafen 3 en 4 reeds nadere bijzonderheden vermeld. De verwachtingen van de Regering ten aanzien van een daling der bouwkosten steunt op de ervaringen van het laatste jaar, waarin de bouwkosten, ondanks de in het algemeen niet gedaalde materiaalprijzen en de gestegen contractlonen, verminderd zijn. Deze vermindering mag vooral worden toegeschreven aan vlotter verloop der werkzaamheden, door ruimere materiaaltoevoer en ruimer aanbod van arbeidskrachten, doeltreffender opzet van bouwplannen, enige verhoging van de arbeidsprestatie, waardoor de bouwperiode is verkort en de arbeidsproductiviteit toegenomen. Naar het oordeel van de ondergetekenden zijn de mogelijkheden in dit opzicht nog geenszins uitgeput en het streven van de Regering is er dan ook bij voortduring op gericht de activiteit in deze richting aan te moedigen.

8. De ondergetekenden erkennen, dat woningen en bedrijfspanden objecten zijn van geheel onderscheiden karakter, hetgeen tot uiting

komt in de huurwaarde, welke voor een woning lager ligt dan voor een evengroot bedrijfspand. Hoewel de mate, waarin de vaste lasten, onderhoudskosten en administratiekosten zijn gestegen, voor beide objecten gelijk zijn, brengt een uniforme huurverhoging dientengevolge voor de verhuurders van bedrijfspanden een iets gunstiger resultaat mede. Op zich zelf achten de ondergetekenden dit geen overwegend bezwaar, gezien het feit dat de verhoging met 15 % reeds krap is berekend. Daar komt nog bij, dat een differentiatie van het percentage der huurverhoging naar gelang van de aard der objecten in de praktijk tot bezwaren zou leiden. Men denke slechts aan panden, die gedeeltelijk voor woon- en gedeeltelijk voor bedrijfsruimte worden gebezigd.

Voor bijzondere bepalingen voor bedrijfsruimten en voor de instelling van speciale commissies met vertegenwoordigers uit organisaties van huiseigenaren en ondernemers in samenwerking met de Kamer van Koophandel zien de ondergetekenden dan ook geen aanleiding. En zulks te minder nu — gelijk hierna zal blijken — de ondergetekenden bij Nota van Wijzigingen voorstellen algemene commissies van advies met betrekking tot het vaststellen van de toelaatbare huurprijzen in het leven te roepen.

9. Ten aanzien van de prijzen in hotels, logementen en pensions, zij er op gewezen, dat bij deze overeenkomsten het element „huur van het onroerend goed” slechts in zeer geringe mate aanwezig is. De vergoedingen voor het gebruik van maaltijden en het verlenen van andere diensten maken hier het overgrote deel van de totale prijs uit.

Voor zover in een sporadisch geval in hotels en logementen sprake zou zijn van de enkele verhuur van woonruimte — zonder levering van maaltijden en andere diensten —, zou er geen bezwaar bestaan tegen een opvatting dat alsdan uitsluitend sprake is van huur en verhuur van onroerend goed en zouden de bepalingen van de Huurwet mitsdien toepassing kunnen vinden.

Ten aanzien van de zgn. erkende — bij Bedrijfshoreca aangesloten — kamerverhuurbedrijven staat niets een handhaving van de huidige regeling der prijzen in de weg. Door het bepaalde in artikel 9 van het ontwerp van wet en meer in het bijzonder op basis van het gestelde onder 3 van dat artikel wordt de mogelijkheid voor deze groep exploitanten van woonruimte geopend om een redelijke en gebruikelijke vergoeding voor hun diensten te verlangen.

In verband met de opmerking van vele andere leden in de vierde alinea van paragraaf 9 van het Voorlopig Verslag, dat de heersende opvatting, volgens welke met name de pensionovereenkomst niet onder de huurprijsregeling valt, blijkens de ervaring een ernstige lacune in de wet tengevolge zal hebben, vestigen de ondergetekenden er nog de aandacht op, dat de prijzen ter zake van pensionverlening nog aan een limiet gebonden zijn (Prijzenbeschikking Pensions 1949, *Nederlandse Staatscourant* No. 27 dd. 8 Februari 1949).

10. De in artikel 4 van het ontwerp geopende mogelijkheid om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voor bepaalde categorieën van gebouwde of ongebouwde onroerende goederen of voor een bepaald gebouw of ongebouwd onroerend goed afwijkende huurprijzen vast te stellen, betekent — naar het de ondergetekenden voorkomt — geenszins dat elk ogenblik een ministeriële beschikking de grondgedachte van de wet kan doorkruisen of op zij schuiven, gelijk sommige leden menen. De ondergetekenden achten het ondenkbaar, dat een verantwoordelijk bewindsman om redenen buiten de eigenlijke regulering van de huurprijzen gelegen tot de vaststelling van afwijkende huurprijzen zou overgaan.

De voorbeelden, welke ter illustratie van het betoog van de hier aan het woord zijnde leden worden gesteld, veroordelen zich zelve.

In het midden latende of de machtsdelegaties, voortvloeiende uit de noodwetgeving, waarmee na de bevrijding aanvankelijk moest worden gewerkt, inderdaad tot zo grote bezwaren hebben geleid, als sommige leden blijkbaar veronderstellen, merken de ondergetekenden op, dat het bij het onderhavige ontwerp niet meer om noodwetgeving gaat. Hier wordt noodwetgeving vervangen door een normale wettelijke regeling. Ingevolge deze nieuwe regeling zal een delegatie ten aanzien van de huurprijzen steeds haar grondslag moeten vinden in de wet en een daarop gebaseerde algemene maatregel van bestuur, die tot stand komt nadat de Raad van State daarover is gehoord. Met reden mag worden verwacht, dat in deze algemene maatregel van bestuur een te ver gaande overdracht van bevoegdheden aan de Minister niet zal voorkomen.

Het is overigens ook praktisch niet mogelijk de gevallen, waarin van de wettelijke normen voor de huurprijs kan worden afgeweken, alle in de wet met name te noemen. In de Memorie van Toelichting is op blz. 2 reeds uiteengezet welke overwegingen hebben geleid tot het in het ontwerp neergelegde systeem. De ondergetekenden

menen dan ook te kunnen volstaan met nogmaals hiernaar te verwijzen. Ter nadere toelichting moge nog dienen, dat op de talrijke subsidieregelingen, waarover ter plaatse wordt gerept en welke in een groot aantal beschikkingen en circulaire zijn neergelegd, onderling verschillende huurprijzen zijn gebaseerd, ten aanzien waarvan zal moeten worden nagegaan in hoeverre voor afwijking van de norm van artikel 3 van het ontwerp aanleiding bestaat. Het is ondoenlijk deze zaak in de wet zelf te regelen. Naar het oordeel van de ondergetekenden zal hierin zelfs niet steeds bij algemene maatregel van bestuur volledig kunnen worden voorzien, zodat verdergaande delegatie aan de betrokken Minister onontbeerlijk zal zijn.

Het systeem, door sommige leden voorgestaan, om bij de vaststelling van afwijkende huurprijzen de rechter in te schakelen mist kent de positie van de rechterlijke macht ten aanzien van de Huurwet, zoals deze aan de ondergetekenden voor ogen staat. De vaststelling van de afwijkende regelingen, bedoeld in artikel 4 van het ontwerp, vormt een onderdeel van de algemene huurpolitiek, welke een bepaald huurpeil nastreeft. Deze regelingen zullen in aansluiting op de bepalingen der wet bij of krachtens de wet moeten worden gesteld. De rechter heeft er vervolgens voor te waken, dat de gestelde regelen op de juiste wijze worden toegepast. Zulks geldt zowel voor de algemene bepalingen, welke in de Huurwet zelve voorkomen, als voor de te stellen afwijkende regelen. De ondergetekenden mogen te dezen nog verwijzen naar het opgemerkte ad artikel 4 in de Memorie van Toelichting.

Gelijk uit het vorenstaande blijkt, komt het standpunt van de ondergetekenden overeen met het oordeel van andere leden, dat een mogelijkheid tot afwijking van het in de wet gestelde algemene beginsel niet kan worden gemist. Zij geven daarbij gaarne de verzekering, dat het in het voornemen ligt met grote voorzichtigheid de afwijkingsbevoegdheid te hanteren. In dit verband zij nog gewezen op de in de Memorie van Toelichting gebezigde uitdrukking, „dat een prijzenbureau bij het corrigeren van een huurprijs aanzienlijk heeft misgetast”, hetgeen tot uitdrukking wil brengen, dat bij incidentele gevallen niet iedere afwijking in aanmerking zal worden genomen.

11. Dat vrijwel algemeen met de opheffing van de Prijzenbureaux voor Onroerende Zaken als organen, die de huurprijs bindend vaststellen wordt accoord gegaan, stemt de ondergetekenden tot voldoening.

Aan het verlangen, adviesbureaux in te stellen, zijn de ondergetekenden in het gewijzigd ontwerp tegemoet gekomen. Met de aan het slot van §11 van het Voorlopig Verslag aan het woord zijnde leden, geven zij er de voorkeur aan, deze adviesbureaux buiten de ambtelijke sfeer te houden, en dus niet te beschouwen als een voortzetting van de Prijzenbureaux. Hierbij zij aanstonds opgemerkt, dat dit laatste niet wegneemt, dat het in de bedoeling ligt, voor zover nodig mede partij te trekken van de ervaring, die de aan de Prijzenbureaux verbonden personen reeds op het gebied van de vaststelling van huurprijzen hebben opgedaan. Zulks impliceert echter geenszins een overgang van dit personeel in dienst der huuradviescommissies.

Voor de instelling van „huurkamers” bij de kantongerechten, zoals in § 18 van het Voorlopig Verslag wordt voorgesteld, kunnen de ondergetekenden niet gevoelen. De vergelijking met de bestaande Pachtkamers is naar hun mening niet juist. De kantonrechter immers heeft in het algemeen slechts behoefte aan deskundige voorlichting in huur-zaken, wanneer het er om gaat de juiste huurprijs vast te stellen. Die behoefte wordt door de instelling van adviesbureaux voldoende gedekt. In pachtzaken daarentegen heeft de kantonrechter deskundige voorlichting over de gehele linie van node. De instelling van de Pachtkamers is destijds dan ook als blijvend bedoeld, hetgeen met huurkamers zeker niet het geval zou zijn. Ook afgezien hiervan geven de ondergetekenden, met de in § 11 van het Voorlopig Verslag aan het woord zijnde leden, de voorkeur aan het inschakelen van een „voorinstantie”. Het vragen van een advies van deze voorinstantie heeft, zoals het Voorlopig Verslag terecht opmerkt, nog niet de scherpe kanten van een rechtszaak. Zou men zich toch steeds tot de rechter — zij het dan ook de „huurkamer” — moeten wenden, dan zou dit laatste voordeel verloren gaan.

In het gewijzigd ontwerp wordt mitsdien voorgesteld in het rechtsgebied van ieder kantongerecht tenminste één huuradviescommissie in te stellen (artikel 10, lid 1, G.O.). De ondergetekenden hebben gemeend, de regeling van samenstelling, aantal, gebied, zetel en werkwijze der huuradviescommissies, zomede de wijze waarop de door haar gemaakte kosten worden verantwoord en door de Staat betaald, aan een algemene maatregel van bestuur te moeten overlaten. Wat de samenstelling der commissies betreft zij opgemerkt, dat het in het voornemen ligt, dat in deze commissies de verschillende groepen van belanghebbenden, met name de huurders en verhuurders, zullen zijn vertegenwoordigd.

De ondergetekenden hebben aan een kantonale indeling der huuradviescommissies de voorkeur gegeven, aangezien zij deze, gelijk reeds is gezegd, willen laten dienen als een „voorinstantie” in de kanton-gerechtsprocedure tot vaststelling van de huurprijs en ook meer in het algemeen als een aan iedere kantonrechter toe te voegen hulp-instantie in huurzaken. Bij instelling van één huuradviescommissie per kanton, zou dit neerkomen op 62 huuradviescommissies in totaal, in de plaats van de ± 60 thans bestaande prijzenbureaux.

De taak der huuradviescommissies, zoals deze in het gewijzigd ontwerp wordt beschreven, zal een driedelige zijn.

In de eerste plaats dienen zij een huurder of verhuurder, die zulks verzoekt, van advies omtrent de naar hun mening juiste huurprijs (artikel 11, lid 1, G.O.). Uiteraard zal dit advies in de praktijk niet zonder autoriteit zijn door de betekenis, die er in een eventuele procedure aan kan worden toegekend. Het gewijzigd ontwerp bepaalt daaromtrent, dat de rechter op de adviezen van de huuradviescommissies — en evenzo op de door dezen verstrekte verklaringen en uitgebrachte rapporten, waarover nog zal worden gesproken — zodanig acht zal slaan als hij zal vermenen te behoren (artikel 13, lid 2, G.O.). De in dit verband in het Voorlopig Verslag gebruikte uitdrukking, dat partijen altijd nog de mogelijkheid hebben om tegenbewijs te leveren tegen de in het advies gestelde feiten, komt de ondergetekenden echter minder juist voor. Daargelaten welke betekenis overigens ook in feite aan het advies moge worden toegekend, van een wezenlijke omkering van de bewijslast kan hier uiteraard geen sprake zijn.

In de tweede plaats brengen de huuradviescommissies op bevel van de rechter een rapport uit, bevattende alle inlichtingen, welke deze dienstig zal achten betrekkelijk een zaak, waarin hij ingevolge deze wet moet oordelen (artikel 13, lid 1 G.O.). Deze rapporten zullen vooral moeten dienen om de rechter de nodige gegevens te verschaffen teneinde de juiste huurprijs te kunnen vaststellen. Zij kunnen echter ook andere kwesties betreffen, die met de aan de rechter ter beoordeling voorgelegde zaak verband houden.

In de derde plaats zullen zij aan de verhuurder die tot ontruiming heeft gedagvaard, desverzoekt een verklaring afgeven, waaruit blijkt, of de huurder het goed al dan niet heeft onderverhuurd (artikel 12 G.O.). De betekenis van deze laatste bepaling zal hieronder in § 15 nader worden toegelicht.

De ondergetekenden achten het gewenst, dat voor de door de huuradviescommissie uitgebrachte adviezen een — zij het geringe — vergoeding door de verzoeker aan de Staat zal zijn verschuldigd. Zij stellen zich voor, het bedrag en de wijze van betaling hiervan bij algemene maatregel van bestuur te bepalen.

Aan de in § 18 van het Voorlopig Verslag geuite wens, het inwinnen van een rapport der huuradviescommissies voor de rechter in geval van huurprijsvaststelling dwingend voor te schrijven, is door de ondergetekenden voldaan. Men zie de bepalingen van de artikelen 15, lid 2 (voor de declaratoire procedure), en 20, lid 1 (voor de contradictoire procedure) G.O. Volledigheidshalve zij opgemerkt, dat zulks niet is geschied, omdat de ondergetekenden de te genoemde plaatse uitgedrukte vrees zouden delen, dat de rechter in zijn lijdelijkheid aan de requestant het moeilijk te leveren bewijs zou opdragen, dat de betaalde huur in strijd is met de voorschriften. De rechter is in het stelsel van het ontwerp de autoriteit, die tot taak heeft de huurprijs vast te stellen, en kan zich niet met een beroep op zijn lijdelijkheid aan de vervulling van die taak onttrekken. Een verzoek om vaststelling van de huurprijs kan dus niet tot een bewijsopdracht als bovenbedoeld leiden. De reden, waarom deze bepalingen in het gewijzigd ontwerp zijn opgenomen is gelegen in het feit, dat de ondergetekenden het noodzakelijk achten dat de rechter op het gebied van de vaststelling van huurprijzen zich door deskundigen doet voorlichten, terwijl tevens niet uit het oog moet worden verloren, dat allicht door het optreden van de huuradviescommissie veelal een dreigend proces zal kunnen worden voorkomen.

De bepaling van artikel 14 van het gewijzigd ontwerp, krachtens welke de leden der huuradviescommissies de bevoegdheid zullen hebben om onder zekere voorwaarden ook tegen de wil van de bewoner een woning binnen te treden, behoeft naar de mening der ondergetekenden geen nadere toelichting. De redactie is ontleend aan artikel 28 van de Woonruimtetwet 1947.

12. De ondergetekenden beamen de opmerking van vele leden, dat de bestaande strafsancie tegen het vragen van te hoge huren onvoldoende preventief en repressief heeft gewerkt. Dit gevoegd bij de omstandigheid, dat het civielrechtelijk aspect in de desbetreffende strafzaken volkomen overheerste en de mogelijkheid, die de ondergetekenden menen te hebben gevonden om op zuiver civielrechtelijke basis ten behoeve van de huurder voldoende tegenwicht te scheppen, hebben er toe geleid in het ontwerp de strafsancie te laten vervallen.

Voorts brengen zij onder de aandacht, dat de kwestie van de strafsancies niet kan worden gezien los van de individuele prijsvaststellingen vanwege de administratie, zoals die tot dusverre geschieden door de prijzenbureaux voor onroerende zaken. Deze prijsvaststellingen toch waren in het verleden in het algemeen maatgevend voor het strafproces en dit zou ook naar het oordeel van de ondergetekenden in geen enkel ander systeem van wettelijke regeling op dit gebied met strafsancies anders kunnen, in verband met de onvermijdelijke vaagheid van vele normen. Nu de taak van de prijzenbureaux te dezen zal worden overgenomen door de burgerlijke rechter, lijkt er ook om deze reden voor een strafrechtelijke sanctie minder reden aanwezig.

Het initiatief tot de controle op de naleving der wet wordt in het ontwerp in handen van belanghebbenden gelegd. Dat in het verleden veel gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om op een klacht van een onderhuurder een zgn. toevallige controle van Overheidswege uit te oefenen, is een voorbeeld van de bovenbedoelde overheersing van de civielrechtelijke zijde van de zaak. De controle wordt hier immers uitgeoefend — en de strafprocedure gevoerd — ten einde de huurder de gelegenheid te geven verlaging van de overeengekomen huurprijs te verlangen. Overigens worde niet uit het oog verloren, dat ook deze controle afhankelijk is van de inlichtingen, welke door de gedupeerde huurders worden verstrekt. Nu het de laatste mogelijk wordt gemaakt zich op eenvoudige wijze tot de huuradviescommissie te wenden, wordt daarmee, naar de mening van de ondergetekenden, voldoende bescherming verkregen. De huurder loopt huns inziens daarbij niet meer kans op verstoring van de verstandhouding dan bij de huidige regeling.

Huurbescherming

13. Dat algemeen de noodzaak van een civielrechtelijke regeling, welke ertegen waakt, dat de huurprijsvorschriften illusoir zouden worden, wordt erkend, stemt de ondergetekenden tot voldoening.

Uiteraard heeft bij het ontwerpen van een en ander de bedoeling voorgezet te voorkomen, dat bij de huidige woningschaarste huurders hun woningen zouden moeten ontruimen, zonder dat daartoe werkelijk dringende redenen aanwezig zijn. Met name is gedacht aan het geval dat de ontruiming door de verhuurder wordt gevorderd „teneinde voor het gehuurde een hogere huurprijs te kunnen bedingen of op enigerlei wijze meer voordeel dan wettelijk is geoorloofd te kunnen verkrijgen”. Men vergelijke artikel 1 van het Huurbeschermingsbesluit, in welk artikel zich het onverbrekelijk verband tussen huurprijs- en huurbeschermingsregeling manifesteert.

Volledigheidshalve zij hierbij opgemerkt, dat laatstgenoemd artikel slechts daarom niet in het ontwerp-Huurwet is overgenomen, omdat het meer een beginselverklaring dan een voor praktische toepassing door de rechter bruikbare norm bevatte. Dat zulks aan het voortbestaan van het daarin uitgedrukte beginsel niet afdoet, is duidelijk.

14. Dat tussen Huurwet en Woonruimtetwet een nauw verband bestaat, kunnen de ondergetekenden erkennen. De in het Voorlopig Verslag gemaakte gevolgtrekking echter, dat thans ook de Woonruimtetwet onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting moet worden gebracht, kunnen zij niet delen. De bevordering van doelmatige verdeling van woongelegenheid is een kwestie, waarbij de gemeenten zeer nauw zijn betrokken; mede met het oog hierop is de Woonruimtetwet destijds onder het Departement van Binnenlandse Zaken komen te ressorteren, welk Departement met de uitvoering van deze wet inmiddels de nodige ervaring heeft opgedaan. Op grond van het bovenstaande menen de ondergetekenden, dat er overwegende bezwaren tegen bestaan, deze materie thans weder aan de verantwoordelijkheid van de Minister van Binnenlandse Zaken te onttrekken.

Het bovenstaande neemt niet weg, dat er, ook naar de mening van de ondergetekenden, naar dient te worden gestreefd, dat Huurwet en Woonruimtetwet een sluitend geheel zullen vormen. Daarbij zal nauwkeurig moeten worden toegezien, dat wat naar aard en strekking tot het terrein van de Huurwet behoort niet in de Woonruimtetwet wordt geregeld of omgekeerd.

Wat betreft de in het Voorlopig Verslag geuite wens, dat de Woonruimtetwet aan de Huurwet, voorzover de materie in beide wetten gelijk is, reeds thans zal worden aangepast, merken de ondergetekenden op, dat — daargelaten in hoeverre de materie in beide wetten „gelijk” mag worden genoemd — hun ambtgenoot van Binnenlandse Zaken het standpunt inneemt, dat de voorbereiding van een algemene herziening van de Woonruimtetwet reeds zover is gevorderd, dat een eventuele aanpassing aan bepalingen van de Huurwet in het verband van deze algemene herziening aan de orde moet worden gesteld. — Wijzigingen van de Woonruimtetwet worden mitsdien in het onderhavige ontwerp niet voorgesteld.

15. Bij de beantwoording van de in het Voorlopig Verslag gemaakte opmerkingen over de positie van de onderhuurder zouden de ondergetekenden willen vooropstellen, dat de onderhuurder een huurder is, die zich in wezen in geen enkel opzicht van andere huurders onderscheidt. Weliswaar heeft hij van een niet-eigenaar gehuurd, maar dit kan b.v. ook met de huurder-onderverhuurder (hoofdhuurder) van een perceel het geval zijn. Uit het feit, dat ook de onderhuurder huurder is, vloeit voorts voort, dat hij aanspraak kan maken op huurbescherming tegenover zijn verhuurder, de hoofdhuurder (vgl. H.R. 12 Dec. 1947, N.J. 1948, no. 199).

Het Voorlopig Verslag voert nu, ter adstruatie van de stelling, dat de onderhuurder onvoldoende bescherming zou genieten, allereerst aan, dat bij wanprestatie of verhuizing van degene, die tegenover de eigenaar van een woning als huurder optreedt, ook de onderhuurder tot ontruiming kan worden gedwongen. Het is juist, dat de op het stuk van huurbescherming bestaande bepalingen aan de onderhuurder tegenover de eigenaar geen zelfstandig recht op voortgezet genot geven (vgl. het genoemde arrest van de Hoge Raad, zomede de conclusie van de Adv.-Gen. Wijnveldt). Dat dit echter zou impliceren, dat ook de onderhuurder in geval van wanprestatie of verhuizing van de hoofdhuurder tot ontruiming kan worden gedwongen, kunnen de ondergetekenden niet zonder meer als juist erkennen. Juist in die gevallen immers, waarin de eigenaar niet bereid is de onderhuurder in het genot van de door deze gebruikte woonruimte te laten, treedt het belang van de aan burgemeester en wethouders der betrokken gemeente gegeven bevoegdheid om krachtens de Woonruimtetwet 1947 van de eigenaar ten behoeve van de bedreigde onderhuurder het gebruik van die woonruimte te vorderen, naar voren. Normaliter zal de verhuurder, met de dreiging van die vordering op de achtergrond, bereid zijn met de onderhuurder, indien deze zich in het verleden als een behoorlijk huurder heeft doen kennen, een huurcontract aan te gaan, dan wel een huurovereenkomst aan te gaan met een derde onder beding, dat deze aan de onderhuurder een contract van onderhuur aanbiedt. In geval deze dreiging niet afdoende mocht zijn, kunnen burgemeester en wethouders steeds tot vordering van de betrokken woonruimte voor de bedreigde onderhuurder overgaan. In dit verband moge nog worden gewezen op artikel 8, lid 2, van de Woonruimtetwet, krachtens welke bepaling de gemeentelijke adviescommissie ook ambtshalve burgemeester en wethouders kan adviseren tot vordering over te gaan.

Het Voorlopig Verslag gewaagt vervolgens van de mogelijkheid, dat de eigenaar wegens dringende behoefte voor eigen gebruik de ontruiming vordert. Hier is het vorderingrecht van burgemeester en wethouders terecht enigszins beperkt; men vergelijkte de beschikking van de Minister van Binnenlandse Zaken, d.d. 30 Aug. 1947, Ned. Stct. 1947, no. 178, zoals deze terzake is gewijzigd bij beschikkingen van 28 Jan. 1948, Ned. Stct. 1948, no. 26 en van 30 Dec. 1948, Ned. Stct. 1949, no. 6, houdende dat in zodanig geval — tenzij met machtiging van genoemde Minister — geen vordering mag plaats vinden ten aanzien van de woonruimte, die de eiser met zijn gezin overeenkomstig de voor de betrokken gemeente geldende normen ten behoeve van eigen gebruik op het tijdstip van het vonnis nodig had. Overigens geldt ook hier hetgeen hierboven ten aanzien van de gevallen van wanprestatie en verhuizing werd opgemerkt.

In het Voorlopig Verslag wordt in dit verband de opmerking gemaakt, dat bij de beantwoording van de vraag of de verhuurder de woning „zo dringend voor eigen gebruik nodig heeft, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, voortzetting van de huur niet kan worden geveerd”, met de belangen van de onderhuurder geen rekening wordt gehouden. De ondergetekenden menen erop te moeten wijzen, dat, gelijk ook in het onderschrift bij het meergenoemde arrest van de Hoge Raad wordt gememoreerd, in de praktijk bij de afweging van de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen, aan huurderszijde wel degelijk mede in aanmerking worden genomen de belangen en behoeften van wettige onderhuurders. Dit is zelfs vaste jurisprudentie van de Haagse Kantonrechters. — Intussen hebben de ondergetekenden, ter tegemoetkoming aan de hier aan het woord zijnde leden, gemeend deze jurisprudentie in de wet te moeten vastleggen (vgl. artikel 18, lid 2, onder d G.O.).

Nadat aldus de situatie, zoals deze zich ten aanzien van woon- gelegenheid in de praktijk voordoet, in ogenschouw is genomen, moge thans de vraag worden beantwoord, of naast de aldus bestaande bepalingen, als gevolg waarvan de onderhuurder bescherming geniet, vooreerst in zijn verhouding tot de huurder-onderverhuurder, en bovendien ook tegenover de verhuurder in zoverre, dat een geslaagd beroep van de huurder-onderverhuurder op huurbescherming ook de onderhuurder ten goede komt (vgl. wederom het arrest van

de H.R.), een nieuwe bepaling op zijn plaats zou zijn, krachtens welke de onderhuurder ook nog een zelfstandig recht op voortgezet genot van het onroerende goed tegenover de eigenaar-verhuurder zou kunnen doen gelden. De ondergetekenden menen deze vraag ontkennend te moeten beantwoorden. Een dergelijke bepaling zou naar hun mening geheel buiten het kader van dit wetsontwerp vallen (vgl. hierboven § 14). De strekking daarvan is, de huurder te beschermen tegen machtsmisbruik, met name tegen prijsopdriving van de zijde van de contractuele wederpartij, de verhuurder. Nu tussen de eigenaar-verhuurder en de onderhuurder geen contractband bestaat, kan van huurbescherming van de onderhuurder tegenover de eigenaar geen sprake zijn. Een zodanig recht van een huurder, die van een niet-eigenaar heeft gehuurd, — wat, gelijk gezegd, niet alleen bij onderhuur het geval kan zijn — tegenover de eigenaar, die zich nimmer tegenover hem als verhuurder had verbonden, zou ook een onnodige en onpractische inbreuk op de beginselen van het burgerlijk recht, met name op het beginsel van artikel 1376 B.W., beduiden. Voor de beveiliging van de onderhuurder van een woning tegenover de eigenaar-verhuurder, dient de Woonruimtetwet, welke aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toekent, om door middel van vordering tussen hem die woonruimte ter beschikking heeft en hem die woonruimte nodig heeft, een band te leggen, die aan de laatstgenoemde het genot van de woning verzekert.

Wat de in het Voorlopig Verslag signaleerde mogelijkheid van samenspanning tussen hoofdhuurder en verhuurder ten detrimente van de onderhuurder betreft, in de tegenwoordige tijd is, gelijk ook in het onderschrift bij het meergenoemde arrest van de Hoge Raad wordt opgemerkt, iedere ontruimingsactie, waarin verstek gaat of slap verweer wordt gevoerd, van nature verdacht. In zodanig geval is dus dubbele waakzaamheid voor de rechter geboden. Dat deze desondanks samenspanning veelal niet tijdig als zodanig wist te onderkennen, was dan ook voornamelijk hieraan te wijten, dat het voor de rechter practisch ondoenlijk was, in alle gevallen een onderzoek naar de werkelijke situatie in te stellen, en met name na te gaan of bij de zaak wellicht ook onderhuurders betrokken waren. De instelling der huuradviescommissies biedt tevens de gelegenheid, hierin verandering te brengen. Vooreerst zal ingevolge artikel 13, lid 1, G.O., de rechter voortaan kunnen bevelen, dat de huuradviescommissie hem een schriftelijk rapport, bevattende „alle inlichtingen, welke hij dienstig zal achten” zal uitbrengen. Met geringe moeite kan de rechter zich nu de zo gewenste meerdere klaarheid omtrent de werkelijke situatie verschaffen. Bovendien is, ten einde de aandacht van de rechter reeds van te voren op de aanwezigheid van eventuele onderhuurders te vestigen, in het gewijzigd ontwerp de bepaling opgenomen, dat de verhuurder, die ontruiming vordert, in zijn eis niet kan worden ontvangen, indien hij daarbij niet aan de rechter een door de huuradviescommissie afgegeven verklaring overlegt, hetzij inhoudende dat de huurder, van wie de ontruiming wordt gevorderd, het goed niet heeft onderverhuurd, hetzij inhoudende de namen en woonplaatsen der onderhuurders, zomede alle verdere gegevens betreffende de onderhuurders, welke naar het oordeel der commissie ter kennis van de rechter behoren te worden gebracht (vgl. de artikelen 21 j^o 12, G.O.). Als gegevens, welke de huuradviescommissie uit eigen beweging ter kennis van de rechter zou wensen te brengen, komen b.v. in aanmerking mededelingen omtrent de samenstelling van het gezin van de onderhuurder of de mededeling, dat de onderhuurder het goed als woon- of als bedrijfsruimte gebruikt. Mocht de rechter de door de huuradviescommissie verstrekte gegevens onvoldoende achten, dan kan hij dus ingevolge artikel 13, lid 1, G.O. een aanvullend rapport verzoeken. De ondergetekenden vertrouwen, dat als gevolg van deze bepalingen, de rechter in staat is samenspanning ter ontduiking van deze wet tijdig als zodanig te onderkennen. Mocht het in een enkel geval aan de huurder en verhuurder gelukken om desondanks toch nog door de mazen van het net te glippen, dan kan c.q. tegen hen nog door middel van vordering worden opgetreden.

Met klem moeten de ondergetekenden opkomen tegen de voorstelling van zaken, gegeven op blz. 13 van het Voorlopig Verslag. Naar hun mening behoren de onderhuurders zich bewust te zijn van het standpunt waarop zij zich kunnen stellen, nl. dat zij een te hoge huurprijs kunnen laten terugbrengen tot de wettelijk geoorloofde en dat restitutie van het teveel betaalde regel is, van welke regel slechts op billijkheidsgronden kan worden afgeweken (artikel 26 G.O.). Het gaat niet aan de onderhuurders, op de enkele grond dat zij „veelal geen gebruik durven maken van hun rechten” te gaan beschermen met een nieuw middel, dat bovendien strijdig is met het normale recht krachtens hetwelk het recht om ontruiming te vorderen toekomt aan de verhuurder (in casu de hoofdhuurder-onderverhuurder en niet aan de huurder (in casu de onderhuurder)).

16. De ondergetekenden erkennen, dat er bezwaren aan verbonden zijn toe te laten, dat iemand een huis koopt, bewoond door een gezin, dat de woning minder dringend nodig heeft dan de koper, en op die grond de woning doet ontruimen. Met name het in de aanhef van § 16 van het Voorlopig Verslag geconstateerde feit, dat zulks in de praktijk prijsopdrijving van panden tengevolge heeft, is voor hen aanleiding geweest in het gewijzigd ontwerp een nieuwe bepaling (artikel 25, lid 2, G.O.) op te nemen, waardoor dit euvel in de toekomst zal worden voorkomen. Hierbij is anderzijds ook rekening gehouden met de op blz. 14 van het Voorlopig Verslag gemaakte h.i. juiste opmerking, dat de wetgever bij het ingrijpen in de rechten van de huiseigenaar niet verder zal mogen gaan dan strikt noodzakelijk is, en dat niet uitsluitend de doelmatigheid, maar eveneens de rechtmatigheid in het oog dient te worden gehouden.

De ondergetekenden kunnen zich dan ook verenigen met de mening van die leden, die een beperking in die zin, dat nieuwe eigenaars gedurende een termijn van drie jaren na de eigendomsoverdracht niet van de door artikel 12, onder 1, O.O. (artikel 18, lid 2, onder d, G.O.) aan de huurders — niet aan de eigenaren — gegeven bescherming een einde kunnen maken, alleszins voldoende achten. Het is niet aannemelijk, dat de geschetste bezwaren zich nog zullen voordoen, wanneer de koper weet, in ieder geval eerst drie jaren te moeten wachten, alvorens hij de woning zal kunnen betrekken.

Ter toelichting — voorzover nodig — op de nieuwe bepaling diene het navolgende. De daarin neergelegde beperking tot de verhuurder, die kennelijk met het oog op eigen gebruik in de rechten van de vorige verhuurder is getreden, is logisch. Ook voor de oude verhuurder zou op een gegeven ogenblik het tijdstip kunnen zijn gekomen, waarop hij de woning dringend voor eigen gebruik nodig zou hebben gehad. Er is geen reden om hem, die als gevolg van koop en levering in de rechten van de oude verhuurder is getreden, indien zijn dringende behoefte voor eigen gebruik pas na de aankoop uit ten tijde van de aankoop nog onvoorziene omstandigheden is voortgesproten, in een ongunstiger positie te brengen dan de oude verhuurder. Verwezen moge voor dit punt ook worden naar Valkhoff, „Het Huurbeschermingsbesluit in de Rechtspraak”, 2e druk, blz. 55 t.e.m. 63, in het bijzonder blz. 61 en 62. Of in casu de woning kennelijk met het oog op eigen gebruik is gekocht, is een feitelijke vraag, welke de rechter van geval tot geval zal moeten beantwoorden. Hij zal hierbij met alle omstandigheden rekening moeten houden. Indien b.v. de voor de woning betaalde koopprijs hoger dan normaal is, maar vooral ook, indien de koper reeds spoedig na de eigendomsoverdracht tot opzegging van de huur is overgegaan, zal de rechter hieraan allicht het vermoeden ontlenen, dat de aankoop om geen andere reden is gedaan, dan om het pand zelf te gaan bewonen (vgl. Ktg. Enschede 14 Oct. 1943, N.J. 1943, no. 861, geciteerd bij Valkhoff t.a.p. blz. 62, noot 1).

Behalve krachtens titel van koop en verkoop kan men b.v. krachtens ruiling of schenking, maar ook krachtens algemene titel eigenaar van een woning zijn geworden, en mitsdien in de rechten van de vorige verhuurder zijn opgevolgd. Voor de toepasselijkheid van de bepaling is echter steeds vereist, dat de opvolging is geschied met het oog op eigen gebruik. Hierdoor is b.v. voor toepassing t.a.v. degene, die krachtens erfopvolging eigenaar van de woning is geworden, geen plaats.

Dat de gewezen huurder, om de bescherming van de nieuwe bepaling te kunnen genieten, de woning reeds ten tijde der eigendomsoverdracht als zodanig in gebruik moet hebben gehad, spreekt vanzelf. De bedoeling is immers slechts hem te beschermen, die het pand ten tijde van de eigendomsoverdracht rechtmatig bewoonde. Het doel zou worden voorbijgeschoten, indien ook aan b.v. een huurder, die pas na de eigendomsoverdracht is opgetreden, de speciale bescherming van deze nieuwe bepaling zou worden verleend.

Wat tenslotte de beperking tot vonnissen, gewezen binnen twee jaar en zes maanden na de eigendomsoverdracht betreft, deze moet worden gezien in verband met de bepaling van het eerste lid, waarin artikel 30 F van de Woonruimtetwet is geïncorporeerd. Indien het vonnis tot ontruiming b.v. twee jaar en negen maanden na de eigendomsoverdracht zou worden gewezen, moet de rechter dus niet artikel 25, lid 2, maar artikel 25, lid 1, toepassen. Burgemeester en wethouders bepalen dan een termijn voor de ontruiming van ten hoogste zes maanden. In het gegeven voorbeeld komt dit er bij de toepassing van genoemde maximum-termijn dus op neer, dat de verhuurder het ontruimingsvonnis pas na verloop van drie jaar en drie maanden na de eigendomsoverdracht kan executeren.

17. Naar aanleiding van de in het Voorlopig Verslag gemaakte opmerking, dat de huurbeschermingsbepalingen van deze wet door sommige rechters ook op pensionovereenkomsten van toepassing

zouden kunnen worden verklaard, merken de ondergetekenden op, dat zulks hun na het arrest van de H.R. van 12 April 1949, N.J. 1949, no. 452, hoogst onaannemelijk voorkomt. De H.R. verklaart in dit arrest uitdrukkelijk, dat de pensionovereenkomst uitmaakt „een overeenkomst met een eigen karakter, voor welke het verstrekken van roerende goederen en van diensten typerend is te achten, terwijl het tot inwoning ter beschikking stellen van een bepaald gedeelte van een onroerend goed aan de aard van deze overeenkomst niet afdoet”. Ten hoogste zou men na dit arrest dus nog aan analogische toepassing van de huurbeschermingsbepalingen op pensionovereenkomsten kunnen denken. Naar de mening van de ondergetekenden moet dit echter onaanvaardbaar worden geacht. In de eerste plaats is huurbescherming uitzonderingsrecht, en dus van strikte interpretatie, en in de tweede plaats zijn de uit de pensionovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zodanig verknocht, dat zij te samen moeten staan of vallen. Men kan dus niet onderscheiden tussen huurverplichtingen, die in stand blijven, en bedieningsverplichtingen die vervallen (vgl. het onderschrift onder H.R. 12 April 1935, N.J. 1936 no. 1). Bovendien bestaat voor een dergelijke analogische toepassing van de huurbeschermingsbepalingen op pensionovereenkomsten ook geen genoegzame reden, nu — gelijk het Voorlopig Verslag terecht opmerkt — het argument van de schaarste met betrekking tot pensions e.d. in het algemeen niet meer geldt.

De in deze § van het Voorlopig Verslag gestelde vragen over de tijdelijke verhuur, zullen bij artikel 10, lid 1, O.O. worden beantwoord.

18. Alvorens in te gaan op de in het Voorlopig Verslag tot uitdrukking gebrachte bezwaren tegen de in het oorspronkelijke ontwerp opgenomen ruime mogelijkheden van hoger beroep en cassatie, zij de aandacht erop gevestigd, dat in het gewijzigde ontwerp de mogelijkheid van een declaratoire procedure beperkt is gebleven tot het vragen van vaststelling van huurprijzen. De ondergetekenden zijn nl. bij nadere overweging tot de conclusie gekomen, dat het weinig nut en wellicht zelfs praktische bezwaren heeft, voor andere gevallen naast de mogelijkheid van de normale procedure tot het verkrijgen van een executoriale titel nog de mogelijkheid van een declaratoire procedure, welke niet rechtstreeks een executoriale titel oplevert, te openen.

Aan de wens, de mogelijkheid tot het instellen van rechtsmiddelen te schrappen, althans zeer sterk te beperken, zijn zij tegemoet gekomen ten eerste door de mogelijkheid van hogere voorziening ten aanzien van vonnissen, gewezen naar aanleiding van de in artikel 21 O.O. (thans artikel 27 G.O.) bedoelde vorderingen zeer sterk te beperken, en ten tweede door deze mogelijkheid ten aanzien van beschikkingen op de in artikel 13 O.O. (thans artikel 15 G.O.) bedoelde verzoeken geheel te schrappen.

De ondergetekenden zijn hierbij te rade geworden, dat in principe de appellabiliteitsregelen van het gemene recht geldig behoren te blijven. Intussen wordt een afwijking naar 2 kanten voorgesteld:

1. Steeds hogere voorziening tegen een beslissing ten principale van het geschilpunt „ontruiming” (onverschillig dus het bedrag van de jaarhuur van het object, waarvan de ontruiming wordt gevorderd), vgl. artikel 27, lid 2 G.O.;

2. Geen hogere voorziening tegen een beslissing van het geschilpunt „huurprijs” (onverschillig dus de hoogte van het bedrag hetwelk in geschil is), vgl. artikelen 27, lid 2 en 20, lid 2 G.O.

Ad 1: Beslissingen tot al of niet ontruiming zijn — vooral onder de tegenwoordige omstandigheden — voor de betrokkenen van vitaal belang; het gaat in deze gevallen om het genot van een onroerend goed, veelal een woning. Op die grond menen de ondergetekenden dat rechtsmiddelen ten aanzien van dit soort beslissingen niet gemist kunnen worden. In het gewijzigd ontwerp is de mogelijkheid tot het instellen van rechtsmiddelen tegen vonnissen *voor wat dit betreft* dan ook ongewijzigd gelaten. De afwijking van het gemene recht die hierin soms kan zijn gelegen, wordt naar hun overtuiging ten volle door de tegenwoordige buitengewone omstandigheden gerechtvaardigd.

Ad 2: Beslissingen over de huurprijs lopen, in tegenstelling tot die onder 1 bedoeld, louter over financiële belangen. De ondergetekenden kunnen toegeven, dat hoger beroep en cassatie op die grond hier niet onontbeerlijk zijn. Dat over het bedrag van de huurprijs slechts in één instantie kan worden geprocedeerd, kan ook des te gereder worden aanvaard, nu in het gewijzigd ontwerp partijen de mogelijkheid hebben zich tot een huuradviescommissie te wenden. Bovendien is, gelijk reeds in § 11 is vermeld, deze commissie — ter tegemoetkoming aan de desbetreffende in het Voorlopig Verslag tot uitdrukking gebrachte wens — wanneer men zich tot de rechter wendt

imperatief ingeschakeld (artt. 15, lid 2 en 20, lid 1 G.O.). Hierdoor zullen de huuradviescommissies in de praktijk als het ware als voorinstantie fungeren.

Ter verduidelijking van de gang van zaken, wanneer het gaat om de vaststelling van de huurprijs, zij opgemerkt, dat hierbij twee mogelijkheden bestaan. In de eerste plaats is denkbaar, dat de huurprijsvaststelling reeds eenmaal in een declaratoire procedure conform de artikelen 15 en volgende G.O. heeft plaats gehad. Alsdan zijn partijen in beginsel aan deze vroegere vaststelling gebonden (vgl. artikel 17, lid 3, G.O.); dit punt blijft dus buiten het geschil, en de rechter zal deze vroegere beslissing als uitgangspunt moeten nemen. Dit geldt uiteraard zowel voor de rechter in eerste aanleg, als ook voor de hogere rechter. Ook in hoger beroep en cassatie kan dus in beginsel over het bedrag van de huurprijs niet meer worden gedebatteerd. — In de tweede plaats is denkbaar, dat over de huurprijs nog geen declaratoire beslissing is gevallen, of dat deze in verband met nieuw opgekomen feiten haar kracht heeft verloren. Alsdan is de rechter in eerste aanleg vrij de huurprijs naar eigen inzicht vast te stellen, uiteraard na voorlichting door de huuradviescommissie (vgl. artikel 20, lid 1, G.O.). Over de beslissing ten aanzien van de huurprijs is ingevolge artikel 20, lid 2 G.O. ook in een contradictoire procedure in principe geen debat in hoger beroep meer mogelijk.

De ondergetekenden vertrouwen door deze wijzigingen van het ontwerp aan de in het Voorlopig Verslag uiteengezette bezwaren nopens de mogelijkheid van rechtsmiddelen te zijn tegemoet gekomen. Volledigheidshalve merken zij nog nader op, dat het wel geen nader betoog behoeft, dat de voorgestelde wijze van beperking van rechtsmiddelen verre de voorkeur verdient boven de in het Voorlopig Verslag nog geopperde mogelijkheid om — uiteraard met afschaffing van de mogelijkheid van cassatie — voor het hoger beroep een centrale instantie aan te wijzen. Zulks zou naar hun oordeel wel buitengewoon onpractisch zijn.

De in de onderhavige § van het Voorlopig Verslag gestelde vragen in verband met de afschaffing der prijzenbureaux voor onroerende zaken zijn reeds in § 11 beantwoord.

Aan de wens artikel 30 F van de Woonruimtetwet — welke bepaling op 1 Juli 1950 haar geldigheid verliest — in de Huurwet op te nemen, is, gelijk reeds in § 16 is gebleken, in het gewijzigd ontwerp voldaan (vgl. artikel 25, lid 1, G.O.). Tegen uitbreiding van deze bepaling tot alle gevallen van ontruiming moeten de ondergetekenden ernstig bezwaar maken. Het gaat niet aan, de verhuurder, die wegens b.v. ernstige wanbetaling een ontruimingsvonnis tegen zijn huurder heeft verkregen, te verplichten deze nog een half jaar in het genot van het goed te laten. Indien burgemeester en wethouders niet in staat zijn de gewezen huurder elders een onderdak te verschaffen, zullen zij de woonruimte, die deze ingevolge rechterlijk vonnis zou moeten ontruimen voor hem moeten vorderen. De gemeente is dan hetzij zelf schuldenaar van de voor de vordering verschuldigde vergoeding, hetzij als derde garant voor de betalingsverplichting van de ingevorderde ex-huurder jegens de verhuurder.

Artikelen

Artikel 1. Inderdaad zal de „oude huurprijs” veelal gelijk zijn aan de huurprijs van vóór 27 December 1940 of juist gezegd, in verband met het bepaalde in artikel 1 van het Huurprijbesluit 1940, de huurprijs op 9 Mei 1940. Rekening dient echter te worden gehouden met eventuele correcties na eerstgenoemde datum door een prijzenbureau aangebracht. Uiteraard geldt dit alleen voor de vóór-oorlogse woningvoorraad. Voor gebouwd onroerend goed na 27 December 1940 gereed gekomen gelden in het algemeen, zoals reeds werd opgemerkt in de Memorie van Toelichting, huurprijzen, welke boven het niveau van Mei 1940 liggen, doch die niettemin krachtens het Huurprijbesluit Nieuwbouw 1944 wettelijk volkomen geoorloofd zijn. Voor laatstgenoemde categorie is dat dus de „oude huurprijs”. *Vrijwillig* verhoogde huurprijzen — waaronder de ondergetekenden menen te moeten verstaan afwijkende huurprijzen, door partijen in onderling overleg overeengekomen, doch niet door het betrokken Prijzenbureau goedgekeurd — kunnen daarentegen nimmer als basis voor de verhoging gelden; dergelijke prijzen immers zijn niet *verschuldigd* en als huurprijs in de zin van het ontwerp komen alleen in aanmerking prijzen, welke bij huur en verhuur verschuldigd zijn voor het enkele gebruik van een onroerend goed.

Onderscheid te maken tussen beroeps- en bedrijfsruimten komt de ondergetekenden niet noodzakelijk voor. De scheidslijn toch loopt primair tussen woonruimten en ruimten, die niet als zodanig worden gebezigd. Laatstgenoemde zijn samengevat in het begrip bedrijfsruimte, dat voor zover het dit ontwerp betreft, ruim moet worden genomen.

Tegen het opnemen van woonschepen in de onderhavige huurprijsregeling rijst het bezwaar, dat schepen tot het roerend goed

worden gerekend en het ontwerp beoogt huurprijzen te regelen van onroerende goederen. Voorts is uit een onlangs gehouden enquête gebleken, dat woonschepen uiterst weinig worden verhuurd.

In de toelichting op het onderhavige artikel werd reeds de opmerking gemaakt, dat vele gemengde overeenkomsten, waarbij genot van onroerend goed wordt verschaft in combinatie met andere prestaties, met betrekking tot dat goed als huur en verhuur moeten worden beschouwd. Het komt inderdaad veelvuldig voor, dat bij wijze van camouflage zgn. pensionovereenkomsten worden gesloten, waarbij in werkelijkheid het genot van het onroerend goed overheerst, iets wat bij de „echte” pensionovereenkomst juist niet het geval is. In dergelijke gevallen dienen de normen van deze wet toepassing te vinden, doch waar de scheidslijn ligt, zal in het algemeen niet zijn aan te geven. Hier ligt naar het oordeel van de ondergetekenden een taak voor de rechter, die geval voor geval zal moeten beslissen en zodoende zal moeten waken tegen schijn-contracten.

Artikel 2. Dit artikel gaat uit van de doorbreking van de bestaande contracten, doch alleen voor wat de huurprijs betreft. Bij langdurige contracten mag de prijs dus worden verhoogd.

Erkend kan worden, dat de lasten, dus ook b.v. die van charitatieve verenigingen, die onroerende goederen hebben gehuurd, zullen stijgen. Dit kan echter geen reden zijn om ten gunste van deze verenigingen op de algemene huurverhoging — die op haar zelve beschouwd volkomen gemotiveerd is — een uitzondering te maken. Indien dergelijke verenigingen door de onderhavige wet in financiële moeilijkheden komen, zullen zij daarvoor langs andere weg een oplossing moeten zoeken. Bovendien zij er op gewezen, dat er ook charitatieve verenigingen zijn, die onroerend goed plegen te verhuren.

Het bovenstaande houdt reeds in, dat lopende huurovereenkomsten bij het in werking treden der wet voor het overige in stand blijven. Uiteraard kan daarna — bij het aflopen van het contract — worden bedongen, dat in een nieuwe overeenkomst al het onderhoud voor rekening van de huurder zal komen, doch dan zal ingevolge het bepaalde in artikel 8 de nieuwe huurprijs dienovereenkomstig lager moeten worden gesteld, d.w.z. lager dan de prijs, welke gold na de huurverhoging.

Artikel 3, leden 1 en 2. De ondergetekenden geven toe, dat men van mening zou kunnen verschillen over de vraag, wanneer een gebouwd onroerend goed nu wel „tot stand” is gekomen. Zij hebben desniettemin gemeend van dit begrip geen nadere omschrijving te moeten geven. De gebezigde uitdrukking is namelijk niet nieuw; zij kwam immers ook al voor in het Huurprijbesluit 1940 en bij de uitvoering van dit besluit heeft zij nooit aanleiding gegeven tot moeilijkheden. De ondergetekenden vertrouwen er dan ook op, dat deze moeilijkheden zich bij de uitvoering van dit ontwerp, eenmaal wet geworden, evenmin zullen voordoen. Een wijziging van het eerste lid van het artikel in de zin aangegeven door de voornoemde leden, achten zij dan ook niet noodzakelijk en bovendien minder gewenst door de verwijzing naar een besluit uit de bezettingstijd, hetwelk zal komen te vervallen.

„Al het ongebouwd onroerend goed” is inderdaad grammaticaal beter dan „alle ongebouwd onroerend goed”. De ondergetekenden nemen deze redactieverbetering dan ook gaarne over.

Artikel 3, lid 3. De oude huurprijs in de zin van dit ontwerp is die, welke geldt op de dag voorafgaande aan de dag van inwerking-treding van de wet. Heeft derhalve een pand, dat vóór 27 December 1940 als bedrijfsruimte was verhuurd, na dien datum een andere bestemming gekregen en is diengevolge de huurprijs gewijzigd, dan geldt deze prijs — mits wettelijk geoorloofd — als oude huurprijs, aangenomen althans dat het pand ook nu die nieuwe bestemming behoudt.

Tegenover het feit, dat tengevolge van de economische crisis in de jaren tussen 1929 en 1940 vele huiseigenaren de huren hebben moeten terugbrengen teneinde leegstaan te voorkomen, kan worden gesteld, dat na de instelling van de prijzenbureaux zij alle gelegenheid hebben gehad om een correctie van die prijs te bewerkstelligen. Hebben zij dat niettemin nagelaten, dan kan te hunnen aanzien niet van onbillijkheid worden gesproken, indien hun thans niet meer dan het algemene percentage van 15 als verhoging wordt toegestaan.

Prijzen tot stand gekomen in strijd met het Huurprijbesluit kunnen nooit als huurprijs in de zin van dit ontwerp in aanmerking komen. Deze prijzen toch — dit is reeds eerder opgemerkt — zijn niet (wettelijk) verschuldigd en hiervan gaat de definitie van huurprijs uit.

Ten slotte is de redactie van dit lid ter verduidelijking nog enigszins aangevuld.

Artikel 4. Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om in bijzondere gevallen andere huurprijzen vast te stellen dan die, welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 3. Afwijking zowel naar boven als naar beneden van het percentage 15 ligt daarin opgesloten.

De „bijzondere redenen”, welke tot een afwijkende huurprijs zullen kunnen leiden, kwamen reeds ter sprake in de toelichting, waar het systeem van het ontwerp werd gemotiveerd. Het merendeel van die gevallen zal worden aangetroffen bij het na 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed. Ter illustratie daarvan diene het volgende voorbeeld: een woning is tot stand gekomen in de zomer van 1941, derhalve kort na de afkondiging van het Huurprijbesluit. Op grond van het Huurprijbesluit Nieuwbouw 1944 werd voor zulk een woning de hoogst toelaatbare huurprijs vastgesteld door het bevoegde Prijzenbureau. De daartoe aan deze bureaux gegeven richtlijnen bepaalden dat bedoelde huurprijs zodanig moest worden vastgesteld, dat hij een netto-rendement van 4 % van het geïnvesteerde kapitaal garandeerde. Aangezien in 1941 de bouwkosten nog niet zo sterk waren gestegen, kan het dus zijn dat in zo'n geval de huurprijs slechts enige procenten boven het vóór-oorlogsepeil ligt. Toch is het billijk om ook hier een verhoging tot 15 % boven het peil Mei 1940 toe te laten.

In aansluiting op hetgeen reeds werd opgemerkt op blz. 5 van deze Memorie van Antwoord, delen de ondergetekenden mede, dat het inderdaad in het voornemen ligt om voor gebieden, waar de huurprijzen door bijzondere omstandigheden in verhouding zeer laag zijn — gedacht wordt b.v. aan de Limburgse mijnstreek — een afwijkende regeling mogelijk te maken.

Artikel 5. Tegenover de beschouwingen over dit artikel zouden de ondergetekenden allereerst willen opmerken, dat het ontwerp mede beoogt bestaande verschillen in huurprijs zoveel mogelijk te nivelleren. Vandaar ook dat in beginsel het na 27 December 1940 tot stand gekomen gebouwd onroerend goed, waarvoor de huurprijzen over het geheel reeds op hoger niveau liggen, van de algemene huurverhoging is uitgesloten. Dit oogmerk zou niet, althans in veel mindere mate, worden bereikt, indien in geval van inwoning wederom dezelfde percentages, als bedoeld in de Huurprijuitvoeringsbeschikking 1948, op de (verhoogde) huurprijs zouden mogen worden gelegd. De ondergetekenden zien de verhoging wegens inwoning, zoals die met ingang van 1 Februari 1948 was toegestaan, zuiver als een vooruitlopen op de algemene huurverhoging; vandaar dat de verhuurders, die thans reeds ingevolge de hiervoor genoemde Huurprijuitvoeringsbeschikking 5, 10 of 15 % op de huurprijs mochten leggen, niet méér dan laatstgenoemd percentage zullen ontvangen. Zelfs zal het kunnen voorkomen, dat verhuurders in den vervolg minder zullen ontvangen, aangezien de Huurprijuitvoeringsbeschikking 1948 geen onderscheid maakte tussen gebouwd onroerend goed vóór en na 27 December 1940 tot stand gekomen en het in de bedoeling ligt eerst bij inwoning van 4 of meer personen een extra-verhoging toe te staan. De ondergetekenden menen echter dat dit zal moeten worden aanvaard met het oog op de nivelleringsgedachte. Zij leggen er voorts de nadruk op, dat het motief voor de extra-verhoging — de grotere slijtage — evenzeer geldt bij verhuur aan grote gezinnen, waarbij echter de verhoging niet is toegelaten. Maakt men derhalve medebewoning voor de verhuurder al te aantrekkelijk, dan richt zich dit onvermijdelijk tegen de zoëven genoemde gezinnen.

Wat het intensiever of mede-gebruik van bedrijfsruimten betreft, hierin zal bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (ex artikel 4) worden voorzien. Tot dusverre geschiedde dit op grond van het Huurprijuitvoeringsbesluit 1941 incidenteel in verband met de veranderde bestemming.

Artikel 6. De bepaling van het gebruiksgenot, in dit artikel genoemd, zal niet steeds op eenvoudige wijze kunnen geschieden. In de Memorie van Toelichting op blz. 7 zijn reeds een aantal punten aangegeven, waarmede in voorkomend geval rekening zal moeten worden gehouden. Hoewel nogmaals zij erkent, dat het criterium vaag is, zijn de ondergetekenden van oordeel, dat het het enige is, waardoor althans in principe kan worden bereikt, dat met name de onderhuren op het geoorloofde niveau zullen komen te liggen. In geval van geschil over de grootte van het gebruiksgenot zal de huuradviescommissie advies kunnen uitbrengen en zo nodig vervolgens de rechter uitspraak kunnen doen. Ook de begrippen „zelfstandige woning” en „zelfstandige bedrijfsruimte” lenen zich bezwaarlijk voor een nadere definitie. In de praktijk zullen zich stellig twijfelachtige gevallen voordoen, waarover echter eveneens de tussenkomst van de huuradviescommissie en de rechter kan worden ingeroepen. Afzonderlijke ingangen zullen wel vaak, doch niet steeds — b.v. niet

bij flats — een aanknopingspunt vormen. Men denke voorts aan aparte water-, electriciteits- en gasvoorziening e.d.

Bij de verdeling van de huurprijs moet vanzelfsprekend worden uitgegaan van de wettelijk geoorloofde huurprijzen.

Artikel 7. De verhoging van 20 % geldt algemeen, dus ook voor de huur van gedeelten, welke na 27 December 1940 tot stand zijn gekomen.

Artikel 8. In de Memorie van Toelichting is reeds tot uitdrukking gebracht, dat het bepaalde in dit artikel beoogt verkapte huurverhogingen tegen te gaan in de vorm van afschuiving van onderhoudsverplichtingen op de huurder. Het was en is uiteraard volkomen geoorloofd bij contract te bedingen, dat al het onderhoud door de huurder zal worden gedragen. Dit zal dan echter gepaard moeten gaan met een relatief lagere huurprijs; zou een dergelijk beding van oudsher bij de verhuur van een bepaald (winkel)pand zijn gemaakt, dan is het aannemelijk dat daarvoor reeds een dienovereenkomstig lagere huurprijs gold. Mocht dat niet het geval blijken te zijn — een vergelijkbaar pand kan daarvoor als maatstaf dienen — dan moet de verlaging alsnog worden toegepast. Inzoverre geschiedt dit „automatisch” dat de huurder zich op deze bepaling te allen tijde kan beroepen en dus minder kan aanbieden.

Bij geschil zal ook hier de tussenkomst van de huuradviescommissie en eventueel van de rechter kunnen worden ingeroepen.

De vraag of de artikelen 1586 en volgende van het Burgerlijk Wetboek de onderhoudsverplichtingen tussen verhuurder en huurder onderling voldoende afbakenen, menen de ondergetekenden in dit stadium te moeten laten rusten. Zeer duidelijk zijn de bepalingen stellig niet. De doctrine — zie b.v. Kamphuisen in zijn bewerking van het bekende werk van C. Asser, derde deel blz. 222 — en evenmin de jurisprudentie geven een vast criterium aan. Er is overigens hierover merkwaardig weinig rechtspraak gepubliceerd. De praktijk schijnt zich wel met de bestaande bepalingen te behelpen. Bij de thans in voorbereiding zijnde herziening van het Burgerlijk Wetboek zal aan dit punt aandacht kunnen worden geschonken.

Artikel 9. Het was de ondergetekenden bekend, dat in de grote steden, met name Amsterdam en Rotterdam — in Den Haag daarentegen in veel mindere mate — vele woningen inclusief water plegen te worden verhuurd. Het zou echter volledig tegen het in het onderhavige ontwerp nedergelegde systeem indruisen toe te staan, dat in die gevallen de verhoging zou mogen worden berekend over een prijs, waarin de kosten van watervoorziening zijn begrepen. Het ontwerp toch gaat er van uit, dat de huurverhoging zal gelden over het enkele gebruik van een onroerend goed en niet over daarbijkomende prestaties. Het voorstel om in dit artikel het woord „water” te schrappen kunnen de ondergetekenden dan ook niet overnemen.

Zij merken daarbij nog op, dat het berekenen van de verhoging over een bedrag, waarin watervoorziening is begrepen, zou neerkomen op een verhoging van waterleidingtarieven.

Levering van water nu is een dienstbetoon, waarvan eventuele prijsregeling valt onder het bereik van de Prijsopdrivings- en Hamsterwet. Ook om die reden lijkt het onjuist om daarvoor in dit ontwerp, dat een huurprijsregeling inhoudt voor onroerend goed, bepalingen op te nemen. Bovendien zou zodanige tariefverhoging slechts zeer plaatselijk en incidenteel van kracht zijn, hetgeen onredelijk moet worden geoordeeld.

Aan de in het verslag gemaakte berekening menen de ondergetekenden slechts betrekkelijke waarde te moeten toekennen. Een uitvoerige enquête in 1938 gehouden over met steun ingevolge de Woningwet tot stand gekomen woningen toont nl. aan, dat daarvoor het gemiddelde waterverbruik per week niet op f 0,19, doch in genoemde steden reeds toen op onderscheidenlijk f 0,38, f 0,27 en f 0,23 moest worden gesteld. Houdt men laatstgenoemde bedragen aan en rondt men op de juiste wijze af, dan vertoont een overeenkomstige berekening veelvuldiger verschillen.

Het wil de ondergetekenden voorkomen, dat het inderdaad veelal niet onredelijk zal zijn om ingeval van vernieuwing van installaties, welke ten gerieve van de huurder in een woning zijn aangebracht, een bedrag aan rente en aflossing ten laste van de huurders te brengen. Dit bedrag zal dan mede afhankelijk moeten zijn van de geschatte levensduur van de installatie. Aangezien het onder 3 bepaalde een redelijke vergoeding toestaat, lijkt over dit punt geen onzekerheid aanwezig.

De huuradviescommissies, over wier instelling reeds is gesproken en welke hieronder nog nader ter sprake zullen komen, zullen uiteraard, desverzocht, hun oordeel kunnen geven over de geschatte kosten van energievoorziening e.d. Uiteindelijk zal ook hier de rechter kunnen worden geadieerd.

Het percentage van 20 houdt verband met een afschrijvingsperiode van 5 jaar. Mede gezien de omstandigheid, dat de verkoopwaarde veelal lager zal liggen dan de vervangingswaarde, lijkt dit billijk.

Verwarming valt volgens de ondergetekenden stellig onder „andere energie”.

Artikel 10, lid 1, oorspronkelijk ontwerp (artikel 18, lid 1, gewijzigd ontwerp). De ondergetekenden zijn van mening, dat de aard van de aan de huurder verleende bescherming meebrengt, dat deze, indien hij zelf de huur opgezegd heeft, of anderszins in de beëindiging van de huur heeft bewilligd, zich niet langer op huurbescherming kan beroepen. Zij zijn van oordeel dat er, ten einde dit buiten twijfel te stellen, aanleiding bestaat zulks, zoals de hier in het Voorlopig Verslag aan het woord zijnde leden bepleiten, uitdrukkelijk in de wet neer te leggen (vgl. artikel 18, lid 1, G.O., tweede volzin).

Voor een onderscheiding, zoals onderaan blz. 19 van het Voorlopig Verslag wordt gemaakt, bestaat naar hun mening geen aanleiding. Naar aanleiding van de door de huurder gedane opzegging zal de verhuurder meestal het goed inmiddels aan een derde verhuurd hebben. De ondergetekenden vermogen niet in te zien, waarom de belangen van die derde, ingeval de oude huurder om welke reden dan ook verhindert is aan zijn voorgenomen verhuizing gevolg te geven, bij de belangen van de oude huurder zouden moeten achterstaan; dat deze het risico van zijn voorbarig gebleken opzegging draagt, is niet meer dan billijk. Indien de verhuurder het goed nog niet weder verhuurd had, zal hij als regel bereid zijn de oude huurder, indien deze niet in staat is te verhuizen, wederom als huurder te accepteren, tenzij hij het goed voor zijn eigen gebruik bestemd had. In dit laatste geval zal hij, indien hij daarmee zou handelen tegen de voor de betrokken gemeente geldende normen voor de verdeling van woonruimte, bloot staan aan vordering ten behoeve van de gewezen huurder.

De ondergetekenden erkennen, dat ten aanzien van verschillende ongebouwde, maar ook ten aanzien van verschillende gebouwde onroerende goederen, huurbescherming in sommige gevallen wel gemist kan worden. Het schijnt hun echter niet wel doenlijk in de wet een bevredigende opsomming te geven van categorieën onroerende goederen, ten aanzien waarvan huurbescherming in alle gevallen onnodig zou zijn. Doelmatiger schijnt het in de wet neer te leggen, dat van huurbescherming geen sprake is, indien in het concrete geval voor de gewezen huurder geen schaarste bestaat met betrekking tot onroerende goederen van de soort, waarvan de ontruiming van hem wordt gevorderd, m.a.w. indien hij elders het genot kan verkrijgen van een soortgelijk hem passend onroerend goed en in verband daarmee van de verhuurder niet kan worden gevegd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft. Men vergelijkte artikel 18, lid 2, onder *b* G.O. — Aldus is tevens tegemoet gekomen aan de in het Voorlopig Verslag ad artikel 12 O.O. gemaakte opmerking, dat het redelijk is dat wanneer de verhuurder in staat is de huurder een andere passende woning in huur aan te bieden, of wanneer de huurder door anderen zulk een aanbod wordt gedaan, hij zich niet op huurbescherming kan beroepen.

Een voordeel van deze bepaling is ook, dat de werking ervan zich voortdurend aan de feitelijke verhouding aanpast. Het is b.v. de eerste jaren niet te verwachten, dat de betekenis ervan groot zal zijn, wanneer het onroerende goed een woning is. Naar mate echter de woningschaarste vermindert, zal de bepaling geleidelijk aan betekenis winnen. — Op een en ander zal bij de bespreking van artikel 12 O.O. (artikel 18, lid 2, onder *b*, G.O.) nader worden ingegaan.

Wat het reeds in § 17 van het Voorlopig Verslag ter sprake gebrachte vraagstuk van de tijdelijke verhuur en met name de seizoenhuur van zomerhuisjes en de huur van gemeubileerde woningen in de vacantiemaanden betreft, in dergelijke gevallen ligt het naar de mening van de ondergetekenden voor de hand, dat de rechter een op het onderhavige artikel gegrond verweer van de huurder passeert met een beroep op het bij deze ontbreken van de goede trouw. Men vergelijkte Valkhoff t.a.p. blz. 15. Het spreekt vanzelf, dat de Huurwet alleen bescherming verleent aan bona fide huurders; het is onnodig zulks uitdrukkelijk in de wet neer te leggen, of anderszins in de wet enige bijzondere voorziening in dit opzicht te treffen. Indien juist is, wat het Voorlopig Verslag stelt, dat bij het beroep van de jurisprudentie op goede trouw soms verder wordt gegaan dan de leer van de H.R. sanctionneert, kan dit naar de mening van de ondergetekenden toch geen betrekking hebben op gevallen als de onderhavige.

Wat betreft de huurovereenkomsten, gesloten met conciërges en filiaalhouders, bestaat naar de mening van de ondergetekenden geen aanleiding, voor deze gevallen bijzondere regelen te stellen, b.v. door

— zoals de hier in het Voorlopig Verslag aan het woord zijnde leden voorstellen — te bepalen, dat er geen huurbescherming zal zijn, indien de aard van de overeenkomst in verband met de aard van het verhuurde zich daartegen verzet. Met name bestaat aan een dergelijke bepaling geen behoefte voor de beantwoording van de vraag, of na beëindiging van de arbeidsovereenkomst de werknemer een pand, dat eigendom is van de werkgever, moet ontruimen, hetgeen naar de mening van de hier aan het woord zijnde leden slechts zou zijn te aanvaarden, als tevens de aard van het verhuurde pand — b.v. een typische conciërgewoning — zich tegen het voortduren van het gebruik zou verzetten. Dat het Voorlopig Verslag op dit punt een verschil van mening in de jurisprudentie meent te constateren, berust naar de mening van ondergetekenden op een misvatting. Geen verschil van mening bestaat t.a.v. de rechtsvraag, of de conciërge, filiaalhouder, enz., die met zijn werkgever een huurovereenkomst heeft gesloten, aanspraak kan maken op huurbescherming, immers deze vraag wordt algemeen bevestigend beantwoord. Verschil van mening doet zich uiteraard wel voor, wanneer de feitelijke vraag moet worden beantwoord, of de door de conciërge, enz. met de werkgever gesloten overeenkomst krachtens welke de eerstgenoemde tegen vergoeding de beschikking over het goed verkrijgt, moet worden aangemerkt als een wezenlijke huurovereenkomst, dan wel als een onoverbrekelijk accessoir van de arbeidsovereenkomst. De rechter zal hier niet alleen moeten letten op de uiterlijke juridische vorm van het contract, maar tevens met alle feitelijke omstandigheden van het concrete geval rekening moeten houden. Ook de omstandigheid, dat de woning in kwestie al dan niet naar haar aard een typische conciërgewoning is, zal hierbij wel een belangrijke rol spelen, zonder dat nochtans deze omstandigheid als de enige beslissende factor mag worden aangemerkt.

De vraag of ook de huurder die het gehuurde geheel heeft onderverhuurd, het „genot” van het goed heeft, en mitsdien krachtens de onderhavige wetsbepaling na het einde van de huur bevoegd is, in het genot te blijven, zouden de ondergetekenden in beginsel bevestigend willen beantwoorden. Het genot waarvan in de onderhavige bepaling sprake is, is het „genot” dat krachtens artikel 1584 B.W. aan de contractuele wederpartij van de verhuurder toekomt. Zelfs indien deze, de huurder, zijn genot geheel door een ander laat uitoefenen, verhindert dit op zichzelf nog niet, dat het zijn, hem krachtens genoemd wetsartikel door de eigenaar verstrekt „genot” blijft. Dit zou — althans volgens de heersende leer — pas anders zijn, wanneer hij de huur in wezen aan een ander heeft „afgestaan” (artikel 1595, lid 1 B.W.).

Tenslotte zij opgemerkt dat het inderdaad de bedoeling is, dat de gewezen huurder zolang hij krachtens huurbescherming in het genot is, niet meer aan de oude opzeggingstermijnen is gebonden. De huurovereenkomst is immers geëindigd, zodat de bepalingen over opzegging niet meer toepasselijk kunnen zijn. Van een uitzondering op de bepaling van artikel 10, lid 2, O.O. (artikel 19 G.O.) is dan ook geen sprake. De verhuurder die wenst dat de gewezen huurder aan opzeggingstermijnen gebonden zal zijn, kan dit doel bereiken, door hem een nieuwe huurovereenkomst aan te bieden. De gewezen huurder zal dit aanbod, indien het redelijk is, in verband met het bepaalde in artikel 12 O.O. (artikel 18, lid 2, onder *c*, G.O.) wel moeten accepteren, wil hij zijn recht op huurbescherming niet verspeelen. Aldus wordt door dit samenstel van bepalingen, het bestendigen, c.q. het wederaanknopen van de contractsband bevorderd.

Op het naar aanleiding van het begrip „eigen gebruik” opgemerkte, zal hieronder ad artikel 12 O.O. worden ingegaan.

Artikelen 10—12, oorspronkelijk ontwerp (artikel 18 gewijzigd ontwerp). Het in het Voorlopig Verslag gestelde omtrent gevallen, dat huurders een pand, zonder daarvan zelf gebruik te maken, aan verschillende kantoren hadden onderverhuurd, en op die wijze grote bedragen incasseerden, welke verre uitgingen boven de huur, die zij aan de eigenaar betaalden, heeft bij de ondergetekenden de vraag doen rijzen, of in dergelijke gevallen de ingevolge artikel 1595, lid 1 B.W. vereiste toestemming van de eigenaar tot een dergelijke onderverhuur wel aanwezig is geweest. Afgezien hiervan wijst het feit, dat de van de onderhuurders geïncasseerde bedragen verre uitgaan boven de aan de eigenaar betaalde huur op een overtreding van de prijsvoorschriften. Een bepaling, als in het Voorlopig Verslag voorgesteld, dat de huurder, die uitsluitend of bijna uitsluitend financieel belang heeft bij de voortzetting van de huur, zich niet op huurbescherming kan beroepen, schijnt wel een zeer inadaequaat middel om hiertegen op te treden. Niet alleen dat aldus de sanctie op overschrijding van de hoogst toelaatbare door de hoofdhuurder aan de eigenaar verschuldigde huurprijs zou gaan ontbreken, maar ook zouden de onderhuurders gedupeerd worden doordat zij niet langer van

de aan de hoofdhuurder tegenover de eigenaar toekomende huurbescherming zouden profiteren.

De vraag, of partijen de huurbeschermingsbepalingen bij overeenkomst kunnen uitsluiten, moet ontkennend worden beantwoord. Dit geldt trouwens voor alle bepalingen dezer wet, uiteraard voorzover deze niet zelf het tegendeel mocht bepalen (vgl. artikel 2). Ten einde zulks buiten twijfel te stellen, is in het gewijzigd ontwerp artikel 29 nieuw opgenomen.

In de toelichting op artikel 10 lid 2 O.O. is een storende drukfout geslopen. In de derde regel staat: „geen contractloos tijdperk”; dit moet zijn: „een contractloos tijdperk”.

Artikel 11, lid 1 oorspronkelijk ontwerp (artikel 18, lid 2, onder a, gewijzigd ontwerp). De beschouwingen in het Voorlopig Verslag aan het vraagstuk van de overlast gewijd, zijn door de ondergetekenden nauwkeurig overwogen. Het wil hun voorkomen, dat een bevoegdheid tot het doen ontruimen van de woning omdat de huurder de „buren” overlast aandoet te ver zou gaan. Een dergelijk voorschrift hetwelk tot strekking zou hebben het verwijderen van „het kwade element uit de buurt” zou geheel liggen buiten het kader van deze wet. Intussen is ter tegemoetkoming aan de geopperde bezwaren de redactie uitgebreid met overlast aan medebewoners aangedaan, dat zijn dus niet de „buren” in het algemeen, doch slechts de „buren binnenshuis”.

Op de vraag of onderverhuur, indien dit contractueel verboden is, als onbehoorlijk gebruik is te kwalificeren, is geen algemeen antwoord te geven. De rechter zal hierbij met alle omstandigheden van het concrete geval rekening moeten houden (vgl. v. d. Grinten, „De Huurbesluiten” blz. 47). Indien de huurder een gedeelte onderverhuurt teneinde vordering van een gelijk gedeelte te voorkomen, zal veelal kunnen worden aangenomen, dat zulks geen onbehoorlijk gebruik oplevert, indien door het voorkomen van vordering mede de belangen van de verhuurder worden gediend. Mocht bij de huurder twijfel rijzen of zijn contract meebrengt, dat hij zich onder alle omstandigheden onthoudt van onderverhuur, dan zal hij zijn verhuurder de wenselijkheid moeten voorhouden, dat tot onderverhuur wordt overgegaan, ofwel te zijner décharge vordering behoren af te wachten.

Artikel 11, lid 2 oorspronkelijk ontwerp (vgl. artikel 23, lid 2, gewijzigd ontwerp). Overweging van de in het Voorlopig Verslag betreffende dit lid gemaakte opmerking heeft de ondergetekenden tot de conclusie gevoerd, dat het minder juist is, voor te schrijven — zoals in het oorspronkelijk ontwerp het geval was — dat de vordering tot ontruiming in ieder geval wordt afgewezen, indien de wanbetaling uitsluitend is te wijten aan een tussen-partijen bestaand geschil over de huurprijs. Immers ook indien dit het geval is, behoort de vordering alsnog te worden toegewezen, indien de huurder, nadat de rechter de juiste huurprijs heeft vastgesteld en zodoende het geschil daarover heeft beslecht, niet binnen een redelijke termijn de achterstallige huur aanzuivert. De ondergetekenden stellen daarom voor artikel 11, lid 2, O.O. te vervangen door de bepaling, dat de rechter verplicht zal zijn, om, ingeval hem blijkt dat de wanbetaling uitsluitend is te wijten aan de omstandigheid, dat tussen partijen geschil bestond over de huurprijs, de huurder in ieder geval een door hem te bepalen termijn van ten minste één maand te gunnen om alsnog aan zijn — door de rechter bij die gelegenheid vast te stellen — betalingsverplichting te voldoen (artikel 23, lid 2, G.O.).

Ingeval van „niet-laakbare” wanbetaling moet de rechter dus steeds een termijn van ten minste één maand gunnen. Ingeval van „laakbare” wanbetaling daarentegen kan hij naar gelang der omstandigheden een termijn van ten hoogste één maand gunnen. — Deze laatste in het gewijzigd ontwerp nieuw opgenomen beperking van de uitsteltermijn tot ten hoogste één maand ingeval van „laakbare” wanbetaling is naar de mening der ondergetekenden alleszins gerechtvaardigd. Zoals reeds in § 1 is opgemerkt, is er geen reden om ten aanzien van de huurder, die van de hem door de wet verleende bescherming misbruik maakt door de huur niet of niet tijdig te betalen, meerdere soepelheid te betrachten, dan ten aanzien van andere schuldenaren, die immers ingevolge artikel 1302, lid 4, B.W. ook slechts ten hoogste één maand uitstel kunnen verkrijgen.

Of in casu van „laakbare”, dan wel van „niet-laakbare” wanbetaling sprake is, zal de rechter vooral hieruit blijken, of de huurder de door hem ingevolge artikel 19 O.O. (artikel 22 G.O.) vastgestelde voorlopige vergoeding betaalt.

Artikel 12 oorspronkelijk ontwerp (artikel 18, lid 2, onder b, c, d en e gewijzigd ontwerp). Bij de behandeling van artikel 10, lid 1 O.O. is reeds gebleken, dat voldaan is aan het verlangen om de verhuurder, die een door hem verhuurd pand zelf wil gaan bewonen,

en die in staat is de huurder een andere passende woning in huur aan te bieden, het recht te geven, om ontruiming te vorderen, indien in verband daarmee van de verhuurder niet kan worden gevergd, dat de gewezen huurder nog langer in het genot van het goed blijft. Nader zij hieromtrent nog opgemerkt, dat in feite pas kan worden gezegd, dat de gewezen huurder het genot kan verkrijgen van een andere soortgelijke hem passende woning, indien ook de ingevolge artikel 1 van de Woonruimtwet 1947 vereiste vergunning tot ingebruikneming van woongelegenheden is verkregen. Mede in verband hiermede is het — gelijk reeds gezegd — niet aannemelijk, dat de nieuwe bepaling t.a.v. woonruimte in de praktijk veelvuldig zal kunnen worden toegepast, althans niet zolang de woningschaarste niet zeer aanmerkelijk is verminderd. Te denken valt echter aan objecten, zoals pakhuizen, opslagplaatsen, werkplaatsen, garages en kantoren, welke in het algemeen minder schaars zijn dan woonruimte. — Een geval, waarin de nieuwe bepaling reeds thans ten aanzien van een woning toepassing zou kunnen vinden, doet zich voor, wanneer de eigenaar van een complex huizen niet tot vernieuwing daarvan kan overgaan, omdat in een gedeelte van zulk een complex nog een of meer huurders wonen. Deze in het Voorlopig Verslag gesignaleerde moeilijkheid kan nu worden opgelost, indien de eigenaar deze huurders een andere passende woning kan aanbieden. Het is aannemelijk, dat hij in een dergelijk geval alle medewerking van burgemeester en wethouders zal ontvangen, die desnoods tijdelijk voor de huurders woonruimte kunnen vorderen. Het behoeft geen betoog, dat deze oplossing wel verre te verkiezen valt boven het openen van een ontruimingsmogelijkheid op grond van het „algemeen belang”.

Voor een voorschrift, dat de verhuurder in geval van toepassing van de nieuwe bepaling de verhuiskosten van de gewezen huurder geheel of ten dele zal moeten vergoeden, kunnen de ondergetekenden niet gevoelen. Een dergelijk voorschrift is juist niet in het ontwerp opgenomen, omdat daarvoor generlei rechtsgrond is aan te wijzen. Men zie ook van der Grinten in W.P.N.R. dd. 7 Juni 1941, no. 3728, blz. 247, 1ste kolom. Het is niet in te zien waarom, als eenmaal vaststaat, dat de huur is geëindigd en de gewezen huurder de woning moet ontruimen, diens verhuiskosten nog juist ten laste van de verhuurder zouden moeten komen.

Bij de beantwoording van de vraag, wat onder „eigen gebruik” moet worden verstaan, moge worden vooropgesteld, dat „gebruik” niet alleen bewoning, doch ook het in gebruik nemen van de ruimte als kantoor, of als werkplaats, enz., omvat. Anderzijds behoren naar de mening van de ondergetekenden handelingen, waardoor de band tussen de persoon en het goed wordt verbroken, zoals bij verkoop of ruiling van het goed het geval is, niet onder „gebruik” in de zin van het onderhavige wetsartikel te vallen. In het artikel is thans dan ook uitdrukkelijk bepaald, dat onder eigen gebruik van het goed vervreemding van het goed niet is begrepen.

Overigens zij opgemerkt, dat de term „eigen gebruik” niet zo eng moet worden opgevat, dat zij uitsluitend op een bezigen door de verhuurder persoonlijk zou duiden. Tussen de verhuurder en een ander kan soms een zodanige betrekking bestaan, dat het gebruik van het goed door die ander tevens als „eigen gebruik” van de verhuurder kan worden beschouwd (vgl. H.R. 8 April 1949. N.J. 1949, no. 268). Aldus oordelen ook Valkhoff, t.a.p. blz. 82, en van der Grinten, t.a.p. blz. 53. Deze jurisprudentie is naar de mening van de ondergetekenden niet alleen juridisch juist, maar ook alleszins billijk te achten. Tegen wijziging van de term „eigen gebruik” in „persoonlijk gebruik”, zoals in het Voorlopig Verslag bij de bespreking van artikel 10, lid 1 O.O., wordt voorgesteld, moeten de ondergetekenden dan ook ernstig bezwaar maken.

Naar aanleiding van de vraag gesteld t.a.v. artikel 12, onder 2 O.O. (thans artikel 18, lid 2, onder e G.O.) is de tekst gewijzigd. Thans wordt gesproken van „ten einde aan een wettelijk voorschrift of een beschikking van overheidswege te kunnen voldoen”. Hierdoor komt tot uiting, dat de verhuurder de ontruiming op grond van genoemd voorschrift slechts kan vorderen, indien hij het goed nodig heeft, teneinde te kunnen voldoen aan een verplichting, hem opgelegd, hetzij rechtstreeks door een beschikking van overheidswege, hetzij rechtstreeks door enig rechtsvoorschrift; in het laatste geval dus een verplichting, welke ontstaat ipso iure, dus zonder tussenkomst van de verhuurder, b.v. daarin bestaande, dat hij met een derde een huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed sluit. De in dit verband minder juiste term „rechtsvoorschrift” is vervangen door „wettelijk voorschrift”. Hieronder valt zowel een voorschrift van de wet als een voorschrift van de lagere wetgever.

Artikel 13 oorspronkelijk ontwerp (artikel 15 gewijzigd ontwerp). Voor de beantwoording van de gestelde vraag moge worden verwezen naar de vierde alinea van de toelichting op de artikelen 13

t/m 16 O.O. Overigens heeft de vraag haar betekenis verloren, nu — gelijk reeds in § 18 van deze memorie is uiteengezet — de mogelijkheid tot het vragen van een declaratoire uitspraak thans nog verder is beperkt, nl. tot het vaststellen van de betalingsverplichting.

Artikel 14 oorspronkelijk ontwerp (artikel 16 gewijzigd ontwerp). Aan de in het Voorlopig Verslag voorgestelde oproeping per deurwaardersexploit is het bezwaar verbonden, dat daardoor aan het vragen van vaststelling van de huurprijs door de kantonrechter weer hogere kosten verbonden zouden worden. In het gewijzigd ontwerp stellen de ondergetekenden voor, de bezorging van de oproeping in den regel te doen geschieden tegen een door of namens de geadresseerde te ondertekenen ontvangstbewijs. De kantonrechter kan dan aan de hand van deze ondertekening nagaan, of de oproeping de geadresseerde heeft bereikt. De mogelijkheid is echter voor de rechter opengelaten om op grond van bijzondere omstandigheden een andere wijze van oproeping — b.v. per deurwaardersexploit — te bevelen.

Wat voor de griffiersverrichtingen bij de behandeling van het verzoekschrift geheven griffierecht betreft, menen de ondergetekenden dat voor enige bijzondere voorziening, waardoor dit lager dan normaal (vgl. artikel 13 van het Tarief van Justitiekosten en Salarissen in Burgerlijke Zaken) zou worden, geen aanleiding bestaat. Ingeval van on- of minvermogen van de verzoeker kan deze immers van de kantonrechter gehele of gedeeltelijke vrijstelling van griffierecht verkrijgen. Het verzoek daartoe kan, onder overlegging van een bewijs van on- of minvermogen, tezamen met het verzoek tot vaststelling van de huurprijs, in een en hetzelfde verzoekschrift worden gedaan.

Artikel 15 oorspronkelijk ontwerp (artikel 17 gewijzigd ontwerp). In artikel 17 G.O. is thans voorgeschreven, dat de kantonrechter een schriftelijke beschikking zal geven.

Naar de mening van de ondergetekenden zullen verzet en requestecivil niet mogelijk zijn, nu de artikelen 81, onderscheidenlijk 382 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering naar de gangbare opvatting alleen op vonnissen en niet tevens op beschikkingen toepasselijk zijn.

Artikel 16 oorspronkelijk ontwerp (artikel 17 gewijzigd ontwerp). Teneinde aan het in het Voorlopig Verslag omtrent dit artikel opgemerkte tegemoet te komen, is in het gewijzigd ontwerp bepaald, dat de huurder of gewezen huurder en de verhuurder aan de beschikking van de kantonrechter zijn gebonden, tenzij een hunner aantoon, dat de omstandigheden sedert het ogenblik, waarop bedoelde beschikking is gegeven, zo aanmerkelijk zijn veranderd, dat hadden deze bestaan op genoemd ogenblik, de beslissing een andere zou zijn geweest. Het met succes achterhouden van feiten zal in deze nieuwe redactie, welke aan artikel 384b (oud) B.W. is ontleend, niet meer mogelijk zijn.

Artikel 18 oorspronkelijk ontwerp (artikel 24 gewijzigd ontwerp). Gelijk reeds eerder is gezegd, is artikel 30 F van de Woonruimtetwet thans in de Huurwet opgenomen (artikel 25, lid 1 G.O.). De verhouding tussen artikel 24 G.O. en artikel 25, lid 1 G.O. is die van regel tot uitzondering. Artikel 25, lid 1 G.O. geldt immers alleen in het geval, dat de huurder tot ontruiming wordt veroordeeld uitsluitend op grond van dringende behoefte voor eigen gebruik van de verhuurder. Om duidelijker te laten uitkomen, dat artikel 25, lid 1 G.O. voor dit geval het bepaalde in artikel 24 G.O. ter zijde stelt, zijn in laatstgenoemd artikel de woorden „behoudens het in artikel 25 bepaalde” opgenomen. Overigens moge worden verwezen naar het in het slot van § 18 opgemerkte.

De beantwoording van de gerechtvaardigde vraag, of het in verband met het ingevolge artikel 11 O.O. „vervallen” van de bevoegdheid om in het genot van het goed te blijven wel juist is, om in dit artikel te spreken van het laten voortduren van deze bevoegdheid, moge achterwege blijven, nu de term „vervallen” in het gewijzigd ontwerp in dit verband niet meer wordt gebezigd.

In het gewijzigd ontwerp is ook de in artikel 5, lid 2, van het Huurbeschermingsbesluit 1941 reeds voorkomende bevoegdheid van de rechter tot verlenging van de door hem toegestane termijn wederom opgenomen.

Artikel 19 oorspronkelijk ontwerp (artikel 22 gewijzigd ontwerp). Naar de mening van de ondergetekenden bestaat er geen aanleiding het stellen van een waarborgsom voor te schrijven. Indien de huurder hangende het proces de door de rechter vastgestelde voorlopige vergoeding niet betaalt, kan hij aanstonds tot ontruiming worden veroordeeld. Over het juiste bedrag, dat de gewezen huurder dan nog wegens achterstallige huur schuldig is, kan dan zo nodig verder worden geprocedeerd. De verhuurder is zodoende gewaar-

borgd tegen huurders, die hangende het proces zelfs geen redelijk bedrag aan huur zouden aanbieden. Indien bedoeld wordt op de mogelijkheid, dat de huurprijs tenslotte aanmerkelijk hoger zou blijken te liggen dan de door de rechter vastgestelde voorlopige vergoeding, zij opgemerkt, dat in het systeem van het gewijzigd ontwerp de rechter deze vergoeding in den regel zal bepalen overeenkomstig het overgelegde advies of uitgebrachte rapport van de huuradviescommissie. De waarschijnlijkheid, dat de rechter bij het vaststellen der voorlopige vergoeding aanzienlijk zou mistasten, is hierdoor wel zeer gering geworden.

Aan de wens, dat aan de rechter imperatief zal worden voorgeschreven, de voorlopige vergoeding vast te stellen, is in het gewijzigd ontwerp in zoverre voldaan, dat de rechter verplicht zal zijn deze vaststelling op daartoe strekkend verzoek te doen. Naar de mening van de ondergetekenden is er geen reden daarenboven voor te schrijven, dat de rechter zulks ook ambtshalve zal doen.

De betreffende de toelichting op dit artikel gemaakte opmerking in het Voorlopig Verslag, berust op een misverstand. Uiteraard is de huurder, zolang hij krachtens huur- en verhuur of huurbescherming het genot van het goed heeft, steeds tot een bepaalde betaling verplicht. De bedoeling was slechts, erop te wijzen, dat het kan gebeuren dat de huurder — sterk in het bewustzijn dat hij zolang de betalingsverplichting niet is vastgesteld niet wegens wanbetaling tot ontruiming kan worden veroordeeld — in feite hangende het proces niets zou betalen. Om dit te voorkomen geeft de wet de verhuurder een middel om zich tegen een zodanig optreden van zijn huurder te beschermen.

Artikel 20 oorspronkelijk ontwerp (artikel 26 gewijzigd ontwerp). Naar uit de in het Voorlopig Verslag omtrent dit artikel gemaakte opmerking blijkt, gaf de redactie hiervan in het oorspronkelijk ontwerp aanleiding tot twijfel. Deze redactie is in het gewijzigd ontwerp dan ook verbeterd. Duidelijk blijkt thans, dat de termijn van 6 maanden steeds moet worden gerekend van het eerste daarvoor krachtens dit artikel in aanmerking komende tijdstip af.

Het is inderdaad de bedoeling, door deze bepaling tot uitdrukking te brengen, dat de rechtsvordering na zekere termijn komt te vervallen, zodat men dus, indien men na deze fatale termijn zijn vordering instelt, niet-ontvankelijk zal moeten worden verklaard. Nu de termen „rechtsvordering” (artikel 1639u B.W.) en „vorderingsrecht” (artikel 1416 B.W.) afwisselend worden gebruikt om zulks aan te duiden, is het naar de mening der ondergetekenden niet aan twijfel onderhevig, dat men een vonnis, verkregen ingevolge een tijdig ahangig gemaakte procedure, ook na de termijn van 6 maanden nog kan executeren. Nu in het Voorlopig Verslag een zekere voorkeur voor de term „rechtsvordering” merkbaar is, is in het gewijzigd ontwerp deze term in de plaats van de term „vorderingsrecht” gebezigd.

Wat het in dit artikel gegeven mitigatierecht betreft, zij erop gewezen, dat de rechter dit slechts mag toepassen, indien de billijkheid zulks vergt. Indien b.v. de huurder lange tijd zonder protest een huurprijs heeft betaald, die tenslotte slechts weinig boven het geoorloofde niveau blijkt te liggen, kan de rechter, indien de verhuurder niet bekend was met het feit, dat de overeengekomen huur te hoog was, daarin aanleiding vinden, het bedrag te matigen.

Artikel 21 oorspronkelijk ontwerp (artikel 27 gewijzigd ontwerp). De redactie van dit artikel is in het gewijzigd ontwerp verbeterd. Thans wordt gesproken van vorderingen, betreffende tot huur en verhuur of tot huurbescherming.

Voor wat de beroepsmogelijkheid betreft moge worden verwezen naar het daaromtrent in § 18 gestelde.

*De Minister van Wederopbouw
en Volkshuisvesting,*

J. IN 'T VELD.

De Minister van Economische Zaken,
VAN DEN BRINK.

De Minister van Justitie a.i.,
J. H. VAN MAARSEVEEN.

De Minister van Financiën,
P. LIEFTINCK.