

Wijziging van de Huurwet

MEMORIE VAN ANTWOORD

(Ingezonden 26 februari 1960)

Nr. 6

ALGEMEEN

De ondergetekenden mogen de beantwoording van het voorlopig verslag aanvangen met hun erkentelijkheid uit te spreken voor de voortvarendheid, door de Kamer betracht bij het uitbrengen van het verslag. Ook de ondergetekenden betreuren het, dat het gemeen overleg tussen Regering en Staten-Generaal omtrent een zo belangrijk wetsontwerp als het onderhavige zich in een hoog tempo zal hebben te voltrekken. Hoewel doordrongen van het besef, dat zij hiermede wel zeer veel vragen, doen zij in het volste vertrouwen een beroep op de beide Kamers der Staten-Generaal om met de Regering al het hunne te doen om de wet tijdig in het *Staatsblad* te doen verschijnen.

Ten einde de bestudering van het wetsontwerp zoveel mogelijk te vergemakkelijken, voldoen zij gaarne aan het verzoek een overzicht van de huidige en de voorgestelde tekst van de Huurwet bij deze memorie over te leggen.

Naar aanleiding van de klacht van een lid van de commissie over de onleesbaarheid van de Huurwet ten gevolge van de herhaalde fragmentarische aanvullingen en wijzigingen mogen de ondergetekenden wijzen op de bepaling, in artikel III van het wetsontwerp opgenomen, volgens welke de tekst van de Huurwet, nadat de wijzigingen daarin zijn aangebracht, afzonderlijk in het *Staatsblad* zal worden geplaatst. Zij vertrouwen, dat daarmede goeddeels aan de gevoelde bezwaren zal zijn tegemoet gekomen. Aan het feit, dat de wet zowel bepalingen van materieel huurrecht, van huurprijsbeheersing als van huurbescherming bevat, valt thans niet veel meer te veranderen; reeds in de oorspronkelijke opzet van de wet is getracht door indeling van de inhoud der wet in afzonderlijke hoofdstukken daarin orde te scheppen.

Inleiding

Met voldoening hebben de ondergetekenden ervaren, dat zeer vele leden instemmen met hun conclusie, dat tussen de Regering en de Kamer een grote mate van overeenstemming bestaat over de grote lijnen van het door de Regering voorgenen huurbeleid.

Als zodanig beschouwt de Regering:

1. een huurverhoging, gepaard gaande met een vermindering van de op algemene voet verleende subsidiëring van de woningbouw;
2. het streven naar een terugkeer naar meer normale verhoudingen op de huurmarkt van onroerend goed, en
3. het aanbrengen van enige correcties op het tot dusver gevolgde systeem van automatische huurverhoging op basis van de huren van mei 1940, daar waar onverkorte handhaving van dit systeem zou leiden tot huren, die in *aanzienlijke* mate de bij een evenwichtige woningmarkt te verwachten huren te boven zouden kunnen gaan.

De grote belangstelling van de op deze plaats in het voorlopig verslag aan het woord zijnde leden, blijkend uit vele van verschillende zijden gestelde vragen en gemaakte opmerkingen, voor de in de memorie van toelichting gegeven beschouwingen verheugt de ondergetekenden ten zeerste. Het

was er hun met deze beschouwingen om te doen in ruime kring de aandacht te vestigen op de aan de orde gestelde problemen, waaraan bij het bepalen van het toekomstige huurbeleid niet voorbij kan worden gegaan.

Verscheiden dezer leden hebben het feit, dat het huurpeil van mei 1940 als werkhypothese veel van zijn waarde heeft verloren, naar de mening van de ondergetekenden terecht als een belangrijk punt van hun beschouwingen gekozen. Zoals de hier aan het woord zijnde leden reeds vragenderwijs stellen, zal voor de oplossing van dit probleem de liberalisatie op de duur uitkomst bieden. Bij gebreke immers van voldoende inzicht in de preferenties van het publiek is het niet wel mogelijk op enigszins uitgebreide schaal juistere maatstaven voor de huurprijsbepaling in de plaats te stellen van het tot dusver gehanteerde systeem. In dit verband worde eraan herinnerd, dat de huurwaarde niet alleen door grootte en woongerief van de woning bepaald wordt, maar ook — en in aanzienlijke mate — door onder meer ligging, stedenbouwkundige situering en aanzien van de stadswijk. Of het in de praktijk zo is — zoals deze leden betogen —, dat het door hen signaleerde verschijnsel het meest voorkomt in de goedkopere woningssoorten, kunnen de ondergetekenden bevestigen noch ontkennen. Relatief gezien, zouden zij de stelling willen betwijfelen.

Sommigen der hier aan het woord zijnde leden staven hun mening omtrent de noodzaak van een verdere huurverhoging, ten einde tot een normale situatie met betrekking tot huurpeil en woningmarkt te geraken, naar de mening van de ondergetekenden terecht met een verwijzing naar de gegevens, reeds eind 1952 door de Sociaal-Economische Raad verschaft. Evenals de Regering wensen zij thans evenwel nog geen uitspraak te doen over de noodzaak van latere huurverhogingen, noch over tijdstip en omvang daarvan. De ondergetekenden zouden — in overeenstemming met velen van deze leden — een discussie hierover willen uitstellen tot na kennisneming en bestudering van het hieromtrent alsnog door de Sociaal-Economische Raad uit te brengen advies. Deze vraagstukken zijn immers bezwaarlijk los te maken van de gehele economische situatie van ons land. Wanneer het bedoelde advies van de Sociaal-Economische Raad tegemoet kan worden gezien, kunnen de ondergetekenden niet zeggen; zij hebben echter goede hoop, dat dit binnen afzienbare tijd het geval zal zijn. Daarna zal de Regering uiteraard gaarne een goede gelegenheid aangrijpen haar standpunt ter zake mede te delen op een wijze, welke grondslag voor discussie kan vormen; of dit noodzakelijk in de vorm van een aan de Kamer gerichte nota zal zijn, dan wel anderszins, zouden de ondergetekenden van de omstandigheden willen laten afhangen.

Op de vraag van sommige leden wat precies onder „evenwichtstoestand” op de woningmarkt moet worden verstaan en of daarvan eerst kan worden gesproken als er ten minste een bepaald percentage aan woonruimte over is, mogen de ondergetekenden antwoorden, dat de normale evenwichtstoestand inderdaad een zeker overschot aan woningen inhoudt, zodat een keuze voor de woningzoekenden mogelijk is. Er zal een zekere marge aanwezig moeten zijn, welke uiteraard afhankelijk is van de mobiliteit van de bevolking ter plaatse. Zij komen hierop in het onderstaande nog uitvoeriger terug.

Terecht wijzen vele leden op de noodzaak van stabilisatie en zo mogelijk verlaging van de bouwkosten van woningen. Met deze leden zijn de ondergetekenden van mening, dat in dit opzicht, met betrekking tot belangrijke gedeelten des lands, niet volstaan kan worden met af te wachten wat de concurrentie, als de woningmarkt verzadigd is, zal weten ten bereiken. Dit punt heeft dan ook — zoals bij vroegere gelegenheden in deze Kamer reeds naar voren werd gebracht — de voortdurende aandacht van de eerste ondergetekende. Evenals zijn ambtsvoorganger doet hij met het oog hierop een voortdurende controle op bouwrijzen en bouwplannen van woningwetwoningen uitoefenen en tracht hij door toepassing van een zekere regulering van de bouwactiviteit overspanning van de markt, met de gevolgen van dien ten aanzien van de bouwkosten van woningen, te voorkomen. Naar verwacht mag worden, zal voorts door de in de voorgenomen Premie- en bijdragebe-

schikking neergelegde nieuwe grenzen voor stichtingskosten en huurprijzen een zekere drang worden uitgeoefend tot het bouwen van goedkopere woningen, hetgeen weer van invloed zal zijn op het algemene peil van de bouwkosten. Bovendien kan de in uitzicht gestelde extrabijdrage voor 5000 goedkopere woningwetwoningen, waartoe in de eerste plaats uit sociale overwegingen is besloten, tevens als een stimulans worden beschouwd om tot verlaging van de bouwkosten te geraken. Daarnaast worden activiteiten op het gebied van de research en andere initiatieven, die tot verlaging van de stichtingskosten van woningen kunnen bijdragen, door de Regering gesteund en gestimuleerd.

Vele andere leden — in tegenstelling tot de hiervoren genoemde — delen in het voorlopig verslag mede, dat zij geen geloof hechten aan het beleid van de Regering, dat bestaat in het voorstellen van een huurverhoging en het inschakelen, in meerdere mate dan sinds het einde van de laatste wereldoorlog is geschied, van particulier initiatief in de woningvoorziening. Van beide verwachten zij een kostprijsverhogend effect. Zij hebben ernstig bezwaar tegen de huurverhoging zolang de overbrugging van de afstand tussen vraaghuur en kostprijs ook van de kostenkant niet krachtig wordt aangepakt.

Wat de bedenking met betrekking tot de huurverhoging betreft, mogen de ondergetekenden opmerken, dat een huurverhoging niet noodzakelijk behoeft mede te brengen, dat ook de kostprijzen omhooglopen. Het is immers gebleken (verwezen wordt naar het Jaarverslag over 1958 van de Centrale Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid, blz. 15), dat met name de jongste huurverhoging, die groter in omvang was dan één van de voorafgaande, een zodanig effect niet heeft gehad. De ondergetekenden menen te mogen aannemen, dat dit gunstig effect ook na de thans voorgestelde verhoging zal kunnen worden bereikt.

Over de verdere inschakeling van het particulier initiatief in de woningvoorziening is in het kader van de behandeling van de begroting van het departement van de eerste ondergetekende voor het huidige dienstjaar in deze Kamer uitvoerig van gedachten gewisseld. De ondergetekenden mogen daar voor zoveel nodig naar verwijzen. Het verheugt de ondergetekenden, dat deze leden hun beschouwingen in het voorlopig verslag aanvangen met vast te stellen, dat zij nog steeds op het standpunt staan, dat de woningvoorziening zelfdekkend behoort te zijn.

Het verlangen van deze leden tot een krachtige aanpak van de te overbruggen afstand, aan de kostenzijde, vond in het voorgaande reeds behandeling. De Regering heeft nimmer geschroomd — thans evenmin als in het verleden — om zelfs zeer ingrijpende maatregelen tot dit doel te nemen. Ook dit motief, dat de hierbedoelde leden weerhoudt aan de voorgestelde huurverhoging hun steun te geven, achten de ondergetekenden niet voldoende gefundeerd.

Wat de opmerking van deze leden betreft omtrent de in de memorie van toelichting op blz. 7 gegeven tabel en de mening van de Regering omtrent de nog te overbruggen afstand tussen vraaghuur van bestaande woningen en kostprijshuren van de nieuwbouw, herinnerden de ondergetekenden eraan, dat zij zich over de noodzaak en de mate van eventuele verdere huurverhogingen niet hebben uitgelaten. Daaromtrent wachten zij — zoals reeds gezegd — het advies van de Sociaal-Economische Raad af. De gegeven tabel kan daarover geen licht verschaffen, aangezien daarin niet tot uitdrukking komen al die verschillen tussen de huurwaarde van bestaande en nieuw te bouwen woningen, die men onder de naam kwaliteitsverschil pleegt samen te vatten en die bepaald worden door de preferenties van de bewoners.

De bezwaren van deze leden tegen de voorgestelde huurverhoging worden nog vergroot doordat, naar zij menen, niet waarborgd wordt, dat de huurverhoging voor een belangrijk deel voor verbetering en modernisering der woningen zal worden aangewend. Zij vragen zich af hoe de Regering voor woningen, die dringend aan verbetering en modernisering toe zijn, huurverhoging kan rechtvaardigen. De ondergetekenden wijzen erop, dat in de voorgestelde wijziging van de Huurwet

een regeling is opgenomen (artikelen 3a en 12a), ten gevolge waarvan de huren van dergelijke woningen juist niet kunnen worden verhoogd. Deze regeling vormt bovendien een prikkel voor de eigenaren om tot verbetering en modernisering over te gaan van woningen, waarvan het woongerief, gelet op de krachtens artikel 12a te stellen richtlijnen, onvoldoende is. De prikkel bestaat hierin, dat, zolang in het tekort aan woongerief niet is voorzien, de huurverhoging op deze woningen niet kan worden toegepast.

In antwoord op de vraag van vele leden naar de bestemming van de hogere huuropbrengst van woningwetwoningen moge de eerste ondergetekende erop wijzen, dat — evenals bij vorige huurverhogingen — de hogere huuropbrengst in beginsel zal moeten worden aangewend om tot een vermindering van de subsidielast voor de onderhavige woningen te geraken. Dit neemt echter niet weg, dat het in de bedoeling ligt een zekere verruiming te geven aan de normen voor de onderhoudskosten en algemene onkosten van woningwetwoningen. Voorts heeft de eerste ondergetekende van de zijde van de Commissie Woningbouwcorporaties (commissie-De Roos) een interimrapport ontvangen met het advies voor de vooroorlogse woningwetwoningen een deel van de huurverhoging te bestemmen voor storting in een fonds voor groot onderhoud en verbetering. Hoewel door de Regering nog niet een definitief standpunt ten aanzien van dit advies is bepaald, kan reeds thans worden medegedeeld, dat het advies in ernstige overweging is genomen.

In verband met de opmerking van andere zijde over de reserve, bedoeld in artikel 24c van het Woningbesluit, moge de eerste ondergetekende het volgende opmerken. Deze reserve, die alleen wordt gevormd voor naoorlogse woningen, dient te worden gezien als een zeer gewenst complement van de voor woningwetwoningen geldende annuïteitsgewijze afschrijving. Deze brengt namelijk mede, dat de afschrijvingen in belangrijke mate naar de toekomst worden verschoven en dat voor de in het algemeen na 25 à 30 jaar dringend noodzakelijke vernieuwing en verbetering niet voldoende fondsen vrijkomen. Juist de afwezigheid van deze fondsen voor vooroorlogse woningen was voor de commissie-De Roos aanleiding tot haar in de vorige alinea bedoelde advies. De eerste ondergetekende acht daarom geen reden aanwezig om het percentage van de jaarlijkse storting te verlagen. Ook bij het huidige tempo zal het immers in het algemeen nog ten minste 30 jaar duren voordat de reserve de in artikel 24c van het Woningbesluit genoemde hoogte van viermaal de jaarhuur zal hebben bereikt. Een verlichting van de last voor het gemeentelijk budget zou de moeilijkheden alleen maar naar de toekomst verplaatsen. Bovendien dient in het onderhavige verband te worden bedacht, dat voor de gemeente de ten aanzien van naoorlogse woningwetwoningen geldende subsidiemethodiek toch reeds aanmerkelijk gunstiger is dan die voor woningwetwoningen van vóór de oorlog, waarvoor in het algemeen 25 pct. van het nadelig exploitatietekort ten laste van de gemeente pleegt te komen.

Met betrekking tot het door andere leden geuite verlangen, dat een goed onderhoud gewaarborgd zal zijn, moge worden verwezen naar de regeling, die daaromtrent in het voorgestelde artikel 3a van de Huurwet is neergelegd.

De ondergetekenden achten het met deze leden zeker wenselijk, dat ondergetekende — ook voor zover zij geen gebreken, als bedoeld in artikel 3a van de Huurwet, vertonen — gemoderniseerd en verbeterd worden. Zij zijn evenwel van mening, dat het niet juist is hieromtrent een regeling in de wet op te nemen, die aan de eigenaren de verplichting zou opleggen tot het treffen van deze voorzieningen over te gaan. De situatie op de woningmarkt zal — mede gelet op het grote aantal na de oorlog gebouwde woningen, die dergelijke, het woongerief verhogende voorzieningen wel bevatten — een belangrijke stimulans vormen om de oude woningen zoveel mogelijk op het peil te brengen van vergelijkbare naoorlogse woningen. Deze stimulans zal nog sterker worden, als de huren bij het bereiken van een zekere evenwichtstoestand op de woningmarkt worden vrijgelaten. De ondergetekenden mogen, wat de verbeteringen betreft hieraan toevoegen, dat een ver-

betering steeds is een toevoeging van woongerief aan de woning, welke zij tevoren niet bood. Het ligt dan ook voor de hand dat, zolang de huurprijnsbeheersing nog geldt, de woning, in verbeterde toestand, een huur mag doen die overeenkomt met de huur van vergelijkbare woningen, welke reeds van den beginne (mei 1940) dit extra-woongerief verschaften. Het ligt daarom in de bedoeling van de eerste ondergetekende om in het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 dienovereenkomstig een regeling op te nemen.

De enkele leden, die erkenden, dat, naast de woningnood, het verschil tussen de huren van oude woningen en die van nieuwe een probleem vormt, dat zo spoedig mogelijk tot een oplossing moet worden gebracht, zullen een behandeling van enige van hun opmerkingen in het voorgaande reeds hebben aangetroffen. Dat het aanprijzen van oude woningen in advertenties als „goede beleggingshuizen” een aanwijzing zou vormen, dat de exploitatie ervan winstgevend zou zijn, wagen de ondergetekenden te betwijfelen. Zij zouden er bepaald voor terugschrikken hun beleid te baseren op wat verkopers in advertenties veelal tot overtuiging van potentiële kopers aanvoeren.

Wat de eisen van woongerief betreft, die deze leden met betrekking tot het oude woningbezit gesteld zouden willen zien, kunnen de ondergetekenden een eindweegs met deze leden meegaan. Zij komen hierop in het onderstaande nog terug.

Enkele andere leden menen uit vroegere huurverhogingen de conclusie te hebben kunnen trekken, dat daarmee het vraagstuk van de volkshuisvesting niet wordt opgelost. Aangezien zij geen motivering voor hun stellingen aanvoeren, mogen de ondergetekenden daaraan verder voorbijgaan.

In antwoord op de in het voorlopig verslag gestelde vragen ten aanzien van de te treffen maatregelen ter compensatie van de hogere huurlasten voor de huurders delen de ondergetekenden in overleg met de Minister van Sociale Zaken en Volksgezondheid en de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Volksgezondheid het volgende mede.

Ook de ondergetekenden zijn zich wel bewust van het belang voor het onderhavige wetsontwerp van de maatregelen, welke zullen worden getroffen ter compensatie van de hogere huurlasten, welke uit de aanneming van dit ontwerp zullen voortvloeien. Zoals uit het hieronder volgend overzicht moge blijken, zijn de voorbereidende werkzaamheden ten aanzien van een complex van compensatiemaatregelen vrijwel voltooid. Het is de ondergetekenden daarom thans mogelijk nader inzicht hierin te verschaffen.

Met instemming hebben de ondergetekenden kennis genomen van de verklaring van verscheidene zijden, dat men de compensaties, welke de Regering blijkens haar nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economisch beleid in de naaste toekomst dd. 25 juni 1959 voornemens is aan de loon- en salaristrekken te geven, bevredigend achtte. Intussen is het niet mogelijk om een geheel volledig overzicht te verschaffen van de andere te treffen maatregelen. Met betrekking tot de compensaties, te verlenen op de uitkeringen ingevolge de sociale verzekeringswetten, kan het volgende worden medegedeeld. Voor wat betreft de verhoging der ongevalsuitkeringen, der renten ingevolge de Invaliditeitswet en der kinderbijslagen, moge worden verwezen naar de ter zake bij Koninklijke Boodschap van 18 februari 1960 ingediende ontwerpen van wet (gedrukte stukken nr. 5882). Daarnaast zal aan de Sociale Verzekeringsraad worden verzocht te willen bevorderen — evenals zulks is geschied bij vorige algemene loonmaatregelen —, dat de op de datum van de huurverhoging lopende tijdelijke uitkeringen ingevolge de Ongevallenwetten, alsmede de op die datum lopende uitkeringen ingevolge de Ziektewet en de Werkloosheidswet, overeenkomstig de te verlenen looncompensaties zullen worden verhoogd. Met betrekking tot de uitkeringen ingevolge de Algemene Ouderdomswet en de Algemene Weduwen- en Wezenwet moge erop worden gewezen, dat in de memorie van antwoord met betrekking tot hoofdstuk XII van de rijksbegroting voor het dienstjaar 1960 reeds door de Minister van Sociale Zaken en Volksgezondheid werd medegedeeld (blz.

28, rechterkolom, punt 130), dat het in zijn voornemen ligt met gebruikmaking van artikel 9, derde lid, van de Algemene Ouderdomswet en artikel 21, derde lid, van de Algemene Weduwen- en Wezenwet te bevorderen, dat de hierbedoelde uitkeringen zullen worden verhoogd met ingang van dezelfde datum als die, waarop de huurverhoging zal ingaan. Zoals bekend, volgen de pensioenen ingevolge de genoemde wetten in het algemeen de wijzigingen in het indexcijfer der regelslonen. Door de in uitzicht gestelde looncompensatie voor de verhoging van de huren en de melkprijs zal dit laatste cijfer uiteraard stijgen. Naar het zich echter laat aanzien, zal een verhoging van de pensioenen met hetzelfde percentage, als waarmede als gevolg van de compensatiemaatregelen per 1 april a.s. het indexcijfer der regelslonen zal stijgen, niet voor elke groep van gepensioneerden een voldoende compensatie opleveren. De Regering is van mening, dat hieraan door toepassing van het bepaalde in artikel 9, vijfde lid, der Algemene Ouderdomswet en artikel 21, vijfde lid, van de Algemene Weduwen- en Wezenwet zal moeten worden tegemoet gekomen. Ingevolge het bepaalde in artikel 9, zesde lid, van de Algemene Ouderdomswet en artikel 21, zesde lid, van de Algemene Weduwen- en Wezenwet zal omtrent een zodanige maatregel het advies van de Sociaal-Economische Raad worden gevraagd. Waar het in verband met de technische verwerking van de bedoelde verhogingen niet mogelijk zal zijn de juiste verhogingsbedragen tijdig vast te stellen, heeft de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Volksgezondheid zich tot het bestuur der Sociale Verzekeringsbank gewend met het verzoek reeds in april 1960 voorschotten op de te verwachten verhogingen van de pensioenbedragen krachtens de Algemene Ouderdomswet en de Algemene Weduwen- en Wezenwet te verlenen.

Voorts kan ten aanzien van de andere uitkeringen van overheidswege worden medegedeeld, dat voor zover betreft de sociale voorziening een wijziging van het peil der uitkeringen wordt overwogen. Een spoedige beslissing dienaangaande is te verwachten. Met betrekking tot de andere complementaire sociale uitkeringsvoorzieningen zij medegedeeld, dat over een verhoging der uitkeringen, een volledige compensatie voor de huur- en melkprijsverhoging omvattende, intern overleg wordt gepleegd. Voorts zij medegedeeld, dat ten aanzien van de lonen der complementaire sociale arbeidsvoorzieningen evenals bij de huurverhoging 1957 naar een passende compensatie wordt gestreefd.

Met betrekking tot de gepensioneerde overheidsdienaren en Indische gepensioneerden zij ten slotte medegedeeld, dat de vraag van een eventuele compensatie voor de huurverhoging onderwerp van beraad uitmaakt.

Het op verzoek van de Ministers van Maatschappelijk Werk en van Sociale Zaken en Volksgezondheid te Amsterdam ingestelde onderzoek naar de z.g. vergeten groepen, waarop de leden, hier aan het woord, waarschijnlijk doelen, bevindt zich in het laatste stadium. Uit de mededelingen, die de ondergetekenden met betrekking tot de resultaten van het onderzoek reeds hebben bereikt, is gebleken, dat de bedoelde groepen, zo de term „groepen” in dit verband al gebezigd kan worden, gering van omvang en heterogeen van samenstelling zijn. Niettemin zal de Regering, wanneer het eindresultaat van het onderzoek bekend is, eventueel na nog een aanvullend onderzoek te hebben doen instellen, zich bezinnen op de vraag of het treffen van maatregelen voor de bedoelde groepen te overwegen ware. Intussen spreekt het vanzelf, dat de gemeenten door het verlenen van ondersteuning in het kader van de maatschappelijke zorg iedere aanvraag zullen bijstaan, wiens inkomsten niet meer voldoende zullen zijn om zijn minimumlevensbehoeften te bevredigen.

De ondergetekenden zouden de vele andere leden erop willen wijzen, dat de Regering in haar nota dd. 25 juni 1959 reeds verschillende maatregelen ter compensatie van de huurverhoging voor diverse bevolkingsgroepen heeft aangekondigd. Deze nota moge dan wellicht — noodzakelijkerwijs — summier van inhoud zijn geweest, de gedachtenwisseling daarover is zeer breedvoerig geweest. Met betrekking tot de

vraag naar het overleg met de Stichting van den Arbeid zouden de ondergetekenden voorop willen stellen, dat de Regering — zoals overigens wel bekend mag worden verondersteld — het overleg met de stichting zeer op prijs stelt. Hoewel over de omvang van de huurcompensatie vooraf geen advies is gevraagd, is hierover bij het uitvoerige overleg, dat heeft plaatsgehad inzake de algemene aanwijzing voor het College van Rijksbemiddelaars betreffende meer differentiatie in de arbeidsvoorwaarden, wel gesproken en is dit punt bevredigend opgelost. Intussen willen de ondergetekenden er wel op wijzen, dat reeds ten tijde van de indiening van de nota van 25 juni 1959 de zekerheid bestond, dat in het kader van de vrije loonvorming, zoals de Regering zich deze voorstelde, en in verband met het oogmerk, vrijwel onmiddellijk na de behandeling van de nota in de Kamer de toepassing van de vrije loonpolitiek een aanvang te doen nemen, een beslissing omtrent de looncompensatie beslist noodzakelijk was. Immers, willen partijen bij een collectieve arbeidsovereenkomst het criterium van de produktiviteitsstijging voor een loonsverhoging, welke voor een bepaalde overeen te komen periode van kracht moet blijven, met vrucht hanteren, dan dient men kennis te dragen van de juiste omvang van de huurcompensatie. Ten slotte willen de ondergetekenden in aansluiting aan het voorgaande mededelen, dat het in de bedoeling ligt, dat omtrent de definitieve tekst van de door het College van Rijksbemiddelaars uit te vaardigen beschikking inzake de huurcompensatie overleg zal worden gevoerd met de Stichting van den Arbeid, evenals zulks in 1957 is geschied. Uit een en ander blijkt wel duidelijk hoezeer de Regering het overleg met de Stichting van den Arbeid op prijs stelt.

Wat betreft de berekening van de looncompensatie, zouden de ondergetekenden willen verwijzen naar de reeds eerder genoemde nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economisch beleid. Daarin is medegedeeld, dat voor wat betreft de compensatie van de huurverhoging het systeem van het bijslagstelsel, dat in 1957 is gekozen, zou worden gevolgd. Door nu in plaats van een huurverhoging van 25 pct., zoals in 1957, thans een huurverhoging van 20 pct. te doen plaatshebben, verkrijgt men een nominaal gelijke huurverhoging. Daardoor wordt het mogelijk om uitgaande van dezelfde huurgegevens als bij de berekening in 1957 — uiteraard vermeerderd met de 25 pct. verhoging, welke toentertijd heeft plaatsgevonden — de looncompensatie, welke voor de thans aanhangige huurverhoging ad 20 pct. noodzakelijk is, in beginsel gelijk te stellen aan die, welke in 1957 is gegeven. Deze compensatie werd toenmaals door de Regering, nadat overeenstemming binnen de Stichting van den Arbeid niet mogelijk was gebleken, gesteld op 2 pct. van het loon met een minimum van f 3,10 voor de eerste gemeenteklasse, f 2,60 voor de tweede en derde en f 2,10 voor de vierde en vijfde gemeenteklasse. Voorts is, zoals in eerdergenoemde nota is gesteld, in de voorgenomen bijslag tevens opgenomen een compensatie voor de helft van de melkprijsverhoging ad 2 cent per liter. Ten einde ook aan bepaalde groepen van werknemers een voldoende compensatie te geven, heeft de Regering de looncompensatie ruim gesteld. Vergeleken met de bijslag van 1957 zullen in ieder geval bepaalde categorieën van werknemers een, zij het ook geringe, welvaartsvermeerdering ontvangen. Met betrekking tot de vraag naar de verhouding van de in eerdergenoemde nota vermelde 2½ pct. ter compensatie van de huurverhoging en de helft van de melkprijsverhoging tot de 2½ à 3 pct., welke de Sociaal-Economische Raad in zijn advies alleen al voor de huurcompensatie noemde, moge in herinnering worden gebracht, dat de Sociaal-Economische Raad bij de berekening van het percentage uitgang van een huurverhoging van 25 pct. Ter beantwoording van de vraag welke groepen van werknemers zullen worden uitgezonderd, zouden de ondergetekenden willen verwijzen naar de nota dd. 25 juni 1959, blz. 5, rechterkolom, een na laatste alinea. Ten slotte zij ter beantwoording van een desbetreffende vraag medegedeeld, dat bij de vaststelling van de compensatie met de belastingheffing is rekening gehouden.

Inzake de vragen naar de huidige stand van zaken ten aanzien van de loonontwikkeling willen de ondergetekenden wijzen naar de nota dd. 15 februari 1960, kamerstuk nr. 5875. Hieruit kunnen de aan het woord zijnde leden een inzicht verkrijgen in de omvang van de loonstijgingen.

Indien men rekening houdt met de sedert de indiening van evengenoemde nota plaatsgevonden loonsverhoging voor het overheidspersoneel, dan heeft momenteel ongeveer 50 pct. van het aantal werknemers, dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst of bindende loonregeling valt, in het kader van van de gedifferentieerde loonpolitiek een loonsverhoging ontvangen. Zoals in de nota is medegedeeld, zullen zodra mogelijk nadere gegevens aan de Kamer worden toegezonden.

Het is juist, dat het prijsindexcijfer van het levensonderhoud van 15 december 1958 tot 15 december 1959 is gestegen met 4 à 5 pct., nl. van 121 tot 126, exclusief Algemene Ouderdomswet van 117 tot 121. Hierbij dient echter te worden bedacht, dat het grootste deel van deze stijging, nl. 2,68 punten, werd veroorzaakt door de prijsverhogingen van agrarische produkten en vis, waaronder de groep aardappelen, groenten en fruit de belangrijkste plaats innam met een stijging van 2,33 punten. Het mag bekend worden verondersteld, dat door de weersomstandigheden (droogte) de oogsten in 1959 beneden normaal waren. Voor aardappelen zelfs 20 pct. beneden 1958. Daarnaast heeft nog de grote buitenlandse vraag de prijsstijgingen versterkt. De ondergetekenden hopen, dat in de loop van 1960 tot meer normale prijzen voor deze produkten kan worden teruggekeerd.

Met betrekking tot de vraag naar de mogelijkheden van een loonsverhoging voor bedrijfstakken of sectoren van het maatschappelijk leven, waar weinig of geen produktiviteitstoename valt vast te stellen, mogen de ondergetekenden het overleg met het georganiseerde bedrijfsleven in herinnering brengen. Daarbij werd overeengekomen, dat eerst na verloop van tijd zou kunnen worden gezien wat voor de eerstgenoemde bedrijfstakken en sectoren zou kunnen worden gedaan. Het is op dit ogenblik nog niet mogelijk vast te stellen of en, zo ja, welke bedrijfstakken of individuele ondernemingen niet voor een loonsverhoging op grond van een produktiviteitsstijging in aanmerking zullen kunnen komen. Om die reden is het evenmin mogelijk iets naders ten aanzien van deze aangelegenheid mede te delen.

Met betrekking tot de vraag van vele leden, hiervóór aan het woord, naar de voorgenomen compensatiemaatregelen voor gepensioneerde ambtenaren en degenen, die sociale verzekeringsuitkeringen, uitkeringen krachtens complementaire sociale uitkeringsvoorzieningen en complementaire sociale arbeidsvoorzieningen ontvangen, mogen de ondergetekenden verwijzen naar hetgeen hierboven naar aanleiding van de vraag van verschillende zijden naar een volledig overzicht van de te treffen maatregelen is medegedeeld. De daar aangegeven maatregelen beogen een huurcompensatie aan alle betrokkenen te verschaffen, welke maatregelen per 1 april a.s. gerealiseerd zullen worden. Aanleiding voor verontrusting, als waarvan de vele leden, die hier aan het woord zijn, blijk geven, is dan ook niet aanwezig. Voor een uitstel van invoering van de huurverhoging is dan ook stellig geen reden. Ook het gevaar van overbesteding, waarop deze leden de aandacht vestigen, wordt door de ondergetekenden niet gedeeld.

Naar aanleiding van de opmerking van enkele andere leden inzake de bestedingsbeperking, die nog niet ongedaan zou zijn gemaakt, zij erop gewezen, dat van gemiddeld 1956 tot einde 1959 het prijsindexcijfer van het levensonderhoud (incl. A.O.W.) met ruim 17 pct. steeg, terwijl het indexcijfer van de regelingslonen (incl. A.O.W.) van nijverheid, transport en landbouw te zamen in dezelfde periode steeg met ruim 20 pct. In bedoeld indexcijfer voor de regelingslonen zijn nog slechts voor een gering deel de verbeteringen in het kader van de gedifferentieerde loonsverhogingen begrepen. Ongetwijfeld zal dit indexcijfer nog belangrijk stijgen. Gemiddeld werd de bestedingsbeperking dus door de sinds 1956 opgetreden loonstijging ruimschoots ongedaan gemaakt. Bovendien heeft nog

een belangrijke verhoging van de kinderbijslag, welke niet in het indexcijfer van de regelingslonen is begrepen, plaatsgehad. Hierbij zij nog aangetekend, dat ten gevolge van de verwerking van de duurtetoeslag van f 0,10 in de kinderbijslag deze thans aan alle rechthebbenden op kinderbijslag toevalt. Hoewel de ondergetekenden erkennen, dat niet voor iedere groep van de bevolking de opgelegde beperking van de bestedingen per einde 1959 was opgeheven, wijzen de gegevens er naar hun mening op, dat het bij de groep loontrekkenden eerder tot de uitzonderingen zal behoren.

Naar aanleiding van enkele opmerkingen, welke gemaakt worden inzake de verschuiving van de datum van invoering van de huurverhoging van 1 januari 1960 naar 1 april d.a.v., zij er wellicht ten overvloede op gewezen, dat het uit een loonpolitiek oogpunt noodzakelijk was vanaf de aanvang van de loonontwikkeling een vaste datum voor de huurverhoging aan partijen bij te sluiten collectieve arbeidsovereenkomsten voor ogen te stellen.

Met betrekking tot de vraag naar de reden waarom zoveel collectieve arbeidsovereenkomsten pas later of nog niet werden gewijzigd dan huns inziens verwacht had mogen worden, zouden de ondergetekenden willen wijzen op het feit, dat partijen gebonden zijn aan de expiratiedatum van hun collectief contract. Het stemt overigens tot voldoening te kunnen constateren, dat partijen zich in het algemeen ook aan deze data hebben gehouden.

Hetgeen vele andere leden in het V.V., 1ste en 2de alinea, blz. 5, verklaren over het verband, dat noodzakelijkerwijs moet bestaan tussen de vrijere loonpolitiek en vaste data, waarop algemene maatregelen genomen moeten worden, onderschrijven de ondergetekenden gaarne. Hiervoor mogen de ondergetekenden, wellicht ten overvloede, verwijzen naar hetgeen hierboven werd gesteld. Aan de toezegging van de Regering vóór de openbare behandeling van de wetsontwerpen nopens de huurverhoging een overzicht over de loonontwikkeling aan de Kamer over te leggen, heeft zij inmiddels voldaan. Verwezen moge worden naar de nota van de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Volksgezondheid dd. 15 februari 1960.

Eén lid heeft vraagtekens geplaatst bij de mededeling in de memorie van toelichting, dat het in de toekomst wellicht aanbeveling verdient, ook voor woningen of bepaalde categorieën daarvan over te gaan tot een soortgelijk stelsel als sedert 1954 geldt voor bedrijfspanden. Hij wijst er hierbij op, dat bedoeld stelsel in de praktijk met moeilijkheden te kampen heeft gehad. Met enkele voorbeelden heeft hij getracht duidelijk te maken waarom het zijns inziens weinig aanbevelenswaardig zou zijn, dat stelsel tot een algemeen geldend systeem te maken.

De ondergetekenden mogen naar aanleiding van deze beschouwing in de eerste plaats opmerken, dat zij zich in de memorie van toelichting niet zo sterk hebben uitgedrukt als het hier aan het woord zijnde lid het wil doen voorkomen. Zij hebben aldaar slechts gezegd, dat een stelsel, als bedoeld, wellicht ware te overwegen. Ook na kennisneming van de daartegen geopperde bezwaren blijven zij deze mening toegedaan. Zij zijn namelijk van oordeel, dat die bezwaren wel héél breed zijn uitgemeten. Hun was daarvan in elk geval niet gebleken. Het artikel in het N.J.B. van 1953, waarnaar wordt verwezen, is geschreven vóórdat meerbedoeld stelsel met betrekking tot bedrijfsruimten in werking trad; op de praktijk is het dus niet gebaseerd. Dat het in wezen onjuist zou zijn de kantonrechter in te schakelen als controle-orgaan bij huurprijsverhogingen, kunnen de ondergetekenden niet beamen. Zij kunnen niet inzien, dat de rechter, die de redelijkheid van een nieuw huurcontract beoordeelt, daarin — met een advies van deskundige zijde — de huurprijs niet zou kunnen betrekken. Het bezwaar, dat ongelijkheid kan ontstaan bij lang- en kortlopende huurovereenkomsten, heeft de ondergetekenden niet aangesproken. De verhuurder heeft immers de mogelijkheid gehad om, in het door dit lid gegeven voorbeeld, een contract voor kortere termijn aan te gaan. Als hij niettemin een lang contract heeft gesloten, dan wijst zulks erop, dat er ook voor hem aan zodanig contract voordelen waren verbonden, welke opwogen tegen eventuele nadelen.

De aanstaande huurverhoging

Percentage. Het verheugt de ondergetekenden, dat het in afwijking van het S.E.R.-advies voorgestelde percentage, gelet op alle factoren, waarmede rekening diende te worden gehouden, van verschillende zijden niet onjuist werd geoordeeld.

Voor de door sommige leden geuite vrees, dat de komende huurverhoging weer voor een groot deel teniet gedaan zal worden door de voortgaande geldontwaarding en door de verhoging van de grondbelasting, bestaat naar de mening van de ondergetekenden geen grond. Zo er van geldontwaarding sprake is, dan zal toch het effect daarvan de huurverhoging niet teniet doen. Hetzelfde kan worden gesteld ten aanzien van de voorgestelde verhoging van de grondbelasting. Dit laatste punt echter kan, naar de mening van de ondergetekenden, beter behandeling vinden bij het door de hier aan het woord zijnde leden genoemde wetsontwerp nr. 5844.

Het voorstel van enkele leden om de huurverhoging aanmerkelijk te beperken, nu de verhoging samenvalt met de opheffing van het Grootboek voor woningverbetering, kunnen de ondergetekenden niet in overweging nemen. De huurverhoging zou dan immers in het geheel niet meer aan zijn doel, bij te dragen tot overbrugging van de kloof, welke er bestaat tussen de huren van oude woningen en de kostprijshuren van nieuwe, beantwoorden.

De opmerking van enkele andere leden, dat een nieuwe percentagegewijze toegepaste huurverhoging de reeds bestaande verschillen tussen de huren van gelijkwaardige woningen nog zou vergroten, is in wezen juist. In de memorie van toelichting werd hierop reeds gewezen. De mogelijkheden van correctie zijn echter in verband met het ontbreken van betere maatstaven uiterst beperkt. Naar gelang van het woongerief en het onderhoud van de woningen wordt een regeling in de in de Huurwet in te voegen artikelen 3a en 12a voorgesteld. Voor het overige zijn de factoren, die de huurwaarde van woningen bepalen — zij werden in het voorgaande reeds genoemd —, niet voldoende objectief bepaalbaar om voor hantering van overheidswege in aanmerking te komen. Bovendien roept een streven naar perfectie op dit gebied het gevaar op van een individuele beoordeling op grote schaal, welke in de praktijk onuitvoerbaar is.

Naoorlogse woningen. Evenals bij vorige huurverhogingen stelt de eerste ondergetekende zich voor, ook ditmaal een circulaire tot de gemeentebesturen te richten over de huurverhoging van woningwetwoningen en andere woningen, die met steun van het Rijk tot stand zijn gekomen. Dit geldt zowel woningen, waarvan de huurverhoging in de wet zelf wordt geregeld, als die, waarvoor de huur nader op voet van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 moet worden vastgesteld. Het wil hem voorkomen, dat met het oog op een gelijke rechtsbedeling en een juiste verhouding tussen voor- en naoorlogse huren evenals vorige malen de nodige richtlijnen dienen te worden gegeven. Zonder zodanige richtlijnen immers zou een ongelijke behandeling kunnen ontstaan van huurders in woningen, waarvan de huurverhoging reeds in de wet is geregeld, en die in woningen, waarvan de huurverhoging incidenteel door de eerste ondergetekende moet worden vastgesteld. Evenals bij vorige gelegenheden zal de procedure echter via de gemeentebesturen worden geleid en zal het oordeel van deze besturen groot gewicht in de schaal leggen.

Zoals hiervoor aangegeven, zal bij de niet in de wet zelf geregelde verhogingen het streven erop gericht zijn een juiste verhouding te bereiken tussen voor- en naoorlogse woningen, rekening houdende met alle ter zake relevante factoren als ouderdom, woninggrootte en -uitrusting, ligging, enz. Hierbij zal enerzijds dienen te worden voorkomen, dat de bewoners van vooroorlogse woningen zich door automatische huurverhogingen in een nadelige positie geplaatst kunnen achten tegenover de bewoners van de veelal gerieflijker en meestal ook in ander opzicht te prefereren naoorlogse woningen. Anderzijds dient de huurverhoging van deze laatste woningen niet verder te gaan dan op grond van de evenbedoelde vergelijking gerechtvaardigd is. Een en ander houdt in, dat een doelmatige

opzet en uitvoering van de bouw — waarvan de eerste ondergetekende tegenover de gemeenten en woningbouwcorporaties in beginsel zou willen uitgaan — in het algemeen niet als een bijzondere titel kan gelden om de huur minder te verhogen dan normaal uit hoofde van vergelijking zou dienen plaats te vinden. Van een extrahuurverhoging — zoals gesteld in de onderhavige passage — kan uiteraard evenmin sprake zijn.

De Regering kan niet instemmen met de enkele leden, die een huurstop voor alle na 1957 tot stand gekomen woningen noodzakelijk achten. Een dergelijke maatregel zou toch aan het streven om op de duur te komen tot een zelfdekkende exploitatie in de weg staan.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet, is de basis van de niet in de wet zelf geregelde incidentele huurverhoging een systeem van evenwicht en vergelijking, zulks in het belang van alle bij de huurverhoging betrokken bewoners. Hierin past niet het zonder meer van huurverhoging uitsluiten van woningen, gebouwd in een bepaald jaar, c.q. in bepaalde jaren. De door vele andere leden aangehaalde passage uit kamerstuk nr. 5524 houdt een zodanige uitsluiting ook geenszins in. Uitdrukkelijk wordt daarin vermeld, dat van de in de jaren 1957 tot en met 1959 voltooide woningen slechts diegene buiten de huurverhoging blijven, waarvan de huidige vraaghuuren boven het niveau liggen van de huren van de vergelijkbare woningen van vóór 1957, nadat daarop de voorgestelde verhoging zal zijn toegepast. Of dit in een concreet geval inderdaad zo zal zijn, zal echter van allerlei omstandigheden afhangen. Zowel de bouwkosten als de bouwtijd immers lopen in den lande zeer sterk uiteen. De in de bedoelde jaren voltooide woningen vormen dan ook een verre van homogeen geheel.

De in de memorie van toelichting voor naoorlogse woningen geschetste procedure is dezelfde als die bij vorige huurverhogingen. Gelet op de ervaring bij vorige gelegenheden, verwacht de eerste ondergetekende niet, dat deze tot moeilijkheden van betekenis aanleiding zal geven. De bij sommige leden gerezen vraag of het ingaan van de huurverhoging per 1 april 1960 verantwoord en technisch uitvoerbaar is, meent hij dan ook in haar algemeenheid bevestigend te kunnen beantwoorden.

Deze leden hebben ook nog gevraagd of naar het inzicht van de Regering de huurprijzen, tot stand gekomen ingevolge artikel 10 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954, zoals dit nadien is gewijzigd, thans bij toepassing van 20 pct. verhoging in vergelijking met nieuwe woningen niet te hoog zullen worden. De ondergetekenden zouden hierop willen antwoorden, dat bedoelde 20 pct. verhoging in de gevallen, waarop de vraagstellers het oog hebben, niet over de totale geldende huurprijs mag worden berekend, maar alleen over een bedrag, waarvan de verhoging, toegestaan ingevolge genoemd artikel 10, is afgetrokken. De ondergetekenden mogen voor het overige verwijzen naar hetgeen eerder in deze memorie reeds over deze kwestie te berde is gebracht.

Naar aanleiding van de vraag van verscheidene leden hoe het nu staat met de huurprijzen van het na 5 mei 1945 zonder overheidssteun gebouwde onroerend goed, merken de ondergetekenden op, dat deze huren inderdaad ingevolge het derde lid van artikel 3 niet mogen worden verhoogd. In artikel 4 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 is echter — sedert de inwerkingtreding van de Huurwet — ten aanzien van deze panden een afwijkende regeling getroffen. Deze regeling houdt in, dat partijen over bedoelde huurprijzen vrijelijk kunnen contracteren. Een eventuele huurverhoging is hier derhalve afhankelijk van een nadere overeenkomst.

Differentiatie naar gemeenteklassen

Het verheugt de ondergetekenden, dat de vele leden, die zich over dit onderwerp hebben uitgesproken, zich na kennisneming van hetgeen erover is gezegd in de memorie van toelichting, bereid verklaarden om ditmaal opnieuw genoegen te nemen met een uniform percentage. Zoals bekend, zal ook over dit onderwerp de Sociaal-Economische Raad nog advies uitbrengen. De ondergetekenden mogen aannemen, dat dit

advies te zamen met de studie, die ten departemente aan het onderwerp reeds wordt gewijd, in de naaste toekomst meer licht zullen verschaffen.

Niet voor huurverhoging in aanmerking komende woningen

De ondergetekenden zouden de opmerkingen over woningen, welke niet voldoen aan bepaalde kwalitatieve eisen, als volgt willen beantwoorden.

Het is inderdaad juist, dat, zoals vele andere leden hebben gesteld, de toestand, waarin een woning verkeert, bij de redactie van artikel 3a eerder zal kunnen leiden tot het niet toestaan — beter gezegd: vervallen — van de huurverhoging dan thans het geval is. Tot dusver immers bestaat die mogelijkheid tot huurverlaging alleen, indien het onderhoud van een woning ten gevolge van nalatigheid van de verhuurder in ernstige mate is verwaarloosd. Ingevolge het nieuwvoorgestelde artikel 3a echter zullen bovendien — geheel los van de vraag of het onderhoud is verwaarloosd — bepaalde aan een woning klevende gebreken, waardoor het woongerief van die woning ernstig wordt geschaad, aanleiding kunnen zijn tot het vervallen van de huurverhoging. Zowel in het ene als in het andere geval is de beslissing over de vraag of zodanige situatie zich voordoet in handen gelegd van de huuradviescommissie. Deze commissies zullen daarbij zekere richtlijnen in acht moeten nemen, welke richtlijnen bij algemene maatregel van bestuur zullen worden vastgelegd. Bedoelde richtlijnen zullen uiteraard in twee groepen uiteenvallen. De ene groep zal betrekking hebben op de woongeriefgebreken, de andere zal bepalingen inhouden nopens de verwaarlozing van het onderhoud. De eerste ondergetekende moge eraan herinneren, dat zijn ambtsvoorganger, ter uitvoering van artikel 8 van de Huurwet, in 1955 reeds richtlijnen heeft uitgevaardigd m.b.t. deze verwaarlozing van onderhoud. De eerste ondergetekende zou deze richtlijnen thans als uitgangspunt willen nemen. Er is echter een belangrijk verschil in redactie tussen genoemd artikel 8 en het nu voorgestelde artikel 3a. De hiervóór genoemde leden hebben daarop al de aandacht gevestigd. Rept artikel 8 van verwaarlozing, welke ten gevolge heeft, dat de betrokken woning niet meer voldoet aan daaraan i.v.m. „instandhouding en woonbaarheid” te stellen redelijke eisen, artikel 3a (nieuw) bepaalt, dat reeds bij verwaarlozing, waardoor de woning uit „een oogpunt van onderhoud” niet meer aan die eisen voldoet, aanleiding kan zijn voor het afgeven van een verklaring. Dit verschil in redactie nu maakt het aan de ene kant mogelijk om eerder tot de slotsom te komen, dat er van wettelijk relevante verwaarlozing sprake is, aan de andere kant biedt het de gelegenheid om in de richtlijnen nog weer andere tekortkomingen op te noemen dan die, welke reeds zijn opgenomen in de richtlijnen van 1955. De ondergetekende heeft hier onder meer het oog op gebreken ten aanzien van keukeninrichtingen en sanitaire installaties, alsmede m.b.t. metsel- en voegwerk.

Een ontwerp van de algemene maatregel van bestuur, waarin de richtlijnen zullen worden vastgelegd, is bij deze memorie gevoegd¹⁾. Daaruit moge blijken, dat ook naar de mening van de ondergetekenden de z.g. rug-aan-rug woningen (vgl. artikel 2) tot de woningen moeten worden gerekend, welke qua woongerief niet aan redelijke eisen voldoen. De suggestie van enkele leden om een aantal criteria in de wet op te nemen, kunnen de ondergetekenden niet overnemen. Het lijkt hun beter te dezer zake richtlijnen vast te stellen en een onpartijdige instantie daarover te laten beslissen, te meer omdat ook de vraag of de woonbaarheid ten gevolge van die gebreken ernstig wordt geschaad in het geding is. Bij het niet aangesloten zijn op een gasnet b.v. behoeft dat in het geheel niet het geval te zijn.

De ondergetekenden kunnen de mening van vele leden, dat, indien een door de huuradviescommissie afgegeven verklaring na het in werking treden van het onderhavige wetsontwerp wordt ingetrokken, de huurverhogingen van resp. 5 en 25 pct. niet meer in rekening worden gebracht, delen. Zij achten dit echter niet billijk. Om deze onbillijkheid te ver-

mijden, stellen zij voor, het bepaalde in artikel II van het onderhavige wetsontwerp als volgt aan te vullen:

Ingeval de huuradviescommissie aldus beslist, geldt voor de toepassing van de artikelen 3 en 3a van de Huurwet als huurprijs op 31 maart 1960 de huurprijs, die op dat tijdstip zou hebben gegolden, indien geen beslissing, als bedoeld in artikel 8, van kracht zou zijn geweest.

De ondergetekenden vertrouwen hiermede ook de sommige leden, voor wie het twijfelachtig was of de verhogingen van 5 en 25 pct., waarvan hiervóór sprake was, zouden worden toegelaten, te hebben beantwoord. In afwijking van de opvatting van enkele leden achten de ondergetekenden het niet verantwoord om slecht onderhoud of het nalaten van onderhoud te straffen met het inhouden van drie achtereenvolgende huurverhogingen. Zij menen, dat dit een te drastische maatregel zou zijn, welke de volkshuisvesting niet ten goede zou komen.

Eveneens zien zij — anders dan die leden, doch in overeenstemming met vele andere leden — geen aanleiding voor de handhaving der huurcommissies. Zij menen, dat de inschakeling der huuradviescommissies een vereenvoudiging betekent. In de eerste plaats omdat het aantal instanties, waarmee de justitiabelen hebben te maken, daarmede wordt beperkt en voorts omdat — zoals ook reeds in de memorie van toelichting (blz. 11, rechterkolom, eerste alinea) werd opgemerkt — voor wat de procedure betreft, kan worden aangehaakt aan het bepaalde in hoofdstuk III van de Huurwet. Daarbij zij aangekend, dat er niet een dertigtal, doch 62 huuradviescommissies zijn. De ondergetekenden hebben niet de indruk, dat deze uitbreiding van werkzaamheden van deze commissies tot noemenswaardige vertragingen in de afdoening zal leiden. In het algemeen toch wordt door de huuradviescommissies met voortvarendheid gewerkt.

De eerste ondergetekende zou het ook aan de commissies willen overlaten om te bepalen of en in hoeverre een beroep op de gemeentelijke technische diensten moet worden gedaan voor het verlenen van bijstand. Indien al onverhoopt in verband met de toeneming der werkzaamheden van de huuradviescommissies aanvankelijk enige stagnatie in de afdoening zou ontstaan, dan nog behoeft niet de vrees te ontstaan, dat de verhuurders ernstige moeilijkheden zullen ondervinden bij de inning der onstane huurachterstand. De ondergetekende is namelijk voornemens om, evenals thans geschiedt bij de toepassing van artikel 8 van de onderhavige wet, voor te schrijven, dat de huurder dient kennis te dragen van het door zijn verhuurder ingediende verzoek. Deze laatste zal dit verzoek in tweevoud moeten indienen, waarna de secretaris van de huuradviescommissie één van de twee exemplaren aan de huurder zendt. De huurder weet daardoor tevoren, dat hij met het alsnog toepassen van de algemene huurverhoging rekening moet houden. Voor een verhoging van de vergoeding van de leden der huuradviescommissies ziet de ondergetekende vooralsnog geen aanleiding.

Omtrent de beëindiging van de werkzaamheden der huurcommissies en omtrent de afhandeling van de bij die commissies lopende zaken dienen uiteraard de nodige maatregelen te worden getroffen. Bij nadere overweging achten de ondergetekenden het gewenst om door toevoeging van een tweede lid aan artikel II de desbetreffende overgangsregeling in de wet zelf neer te leggen. Te dezen mogen zij verwijzen naar de bij deze memorie gevoegde nota van wijzigingen.

Reeds bij het in werking treden van de Huurwet in 1951 heeft de ambtsvoorganger van de eerste ondergetekende aan Gedeputeerde Staten — die ingevolge artikel 4, tweede lid, van het Huuradviescommissiebesluit (Stb. 1950, K 579) de leden der huuradviescommissies benoemen — de richtlijn verstrekt, dat in die commissies huurders en verhuurders gelijkelijk vertegenwoordigd dienen te zijn. Naar blijkt, hebben Gedeputeerde Staten zich steeds strikt aan deze richtlijn gehouden.

Woningen van vóór 1918. Vele leden, die opmerkten, dat de Regering ten aanzien van de hierbedoelde woningen het advies van de Sociaal-Economische Raad in beginsel heeft opgevolgd, hebben daaraan de vraag verbonden of het nog wel zin heeft

¹⁾ Nedergelegd ter griffie, ter inzage van de leden.

deze woningen uitdrukkelijk van huurverhoging uit te sluiten, omdat ingevolge artikel 3a (nieuw) alle woningen, die gebreken vertonen of niet voldoen aan behoorlijke onderhoudseisen, buiten de huurverhoging vallen. Zijn dat nu niet juist voornamelijk de woningen van vóór 1918 met een lage huurprijs, zo vragen zij.

De ondergetekenden beantwoorden deze vraag voor wat de gebreken betreft bevestigend. Bedoelde omstandigheid echter is voor hen juist aanleiding geweest om voor de onderhavige groep woningen een aparte regeling te treffen. Als het immers aanmerkelijk is — de ondergetekenden beamen zulks nogmaals —, dat zich juist in deze groep het overgrote merendeel zal bevinden van woningen, waarvan de huurprijs ingevolge het eerste lid van artikel 3a kan worden verlaagd tot het peil van 31 maart 1960, dan kan men te hinnen aanzien gevoeglijk, zoals de memorie van toelichting het uitdrukt, de rollen omkeren en de huurverhoging daarop bij voorbaat niet van toepassing verklaren; uiteraard met de mogelijkheid van redres, indien de verhuurder aantoonde, dat de woning de huurverhoging alleszins waard is. Ten gevolge hiervan vindt, zoals eveneens in de memorie van toelichting tot uitdrukking is gekomen, een voorsortering plaats. De ondergetekenden vleien zich met de hoop, dat ten gevolge van deze regeling het aantal verzoeken, dat de huuradviescommissie zal bereiken, aanzienlijk geringer zal zijn dan wanneer de jaar- en prijsgrens niet zou worden gesteld.

Als jaargrens is 1918 gekozen, omdat de woningwetbouw eerst omstreeks dat jaar goed op gang is gekomen. Verwacht mag derhalve worden, dat onder de na 1918 tot stand gekomen goedkope woningen er in verhouding veel minder zullen zijn, welke bepaalde kwaliteitsgebreken vertonen. De reden, welke ertoe heeft geleid om voor de goedkope woningen van vóór 1918 een afzonderlijke regeling te treffen, geldt hier dus in veel mindere mate. De totstandkoming van een groot aantal woningwetwoningen heeft als het ware als een katalysator gewerkt voor het woningpeil. Het jaar van totstandkoming van een woning zal partijen ongetwijfeld weleens niet bekend zijn. De ondergetekenden menen echter, dat dit bouwjaar altijd zal zijn te achterhalen, zeker voor de huuradviescommissies. De moeilijkheden in de praktijk zullen dus wel meevallen.

De ondergetekenden erkennen, dat bij het stellen van een grens zich altijd gevallen kunnen voordoen, die net boven of net beneden die grens liggen, doch die materieel volkomen hetzelfde beeld vertonen. Een onoverkomelijk bezwaar tegen het gekozen stelsel achten zij dit nochtans niet. Dit stelsel toch biedt de mogelijkheid, dat uiteindelijk — indien de situatie inderdaad identiek is — voor beide gevallen dezelfde huurprijs geldt, namelijk hetzij de huurprijs op 31 maart 1960, hetzij die huurprijs, vermeerderd met 20 pct. Het lijkt de ondergetekenden dan ook bezwaarlijk uitvoerbaar en ook niet nodig om een oplossing te zoeken in de richting van de gemiddelde huurprijs per complex, te meer niet omdat zich daarbij steeds de vraag zal voordoen wat een complex nu precies omvat. Bovendien kunnen in zodanig complex zich woningen bevinden, die ten gevolge van verbetering, verbouwing of vernieuwing terecht een hogere huurprijs doen en dus buiten beschouwing zouden moeten worden gelaten.

Wat de huurprijsgrens betreft, delen de ondergetekenden mede, dat hiervóór, zoals in de memorie van toelichting reeds is gezegd, de gemiddelde huur van normale vooroorlogse arbeiderswoningen in de onderscheiden gemeenteklassen als maatstaf heeft gediend. Deze huurprijzen zijn vermeld in de vierde kolom van de staat op blz. 7 van genoemde memorie. Voorts is er bij het bepalen van de grens naar gestreefd deze zodanig vast te stellen, dat het aantal slechte woningen onder de woningen, die qua huurprijs beneden de grens vallen, relatief het grootst is. De ondergetekenden voelen daarom weinig voor het denkbeeld om de grenzen met een gulden te verlagen. Ook bij verlaging toch valt aan een zekere willekeur niet te ontkomen. Verlaging zal bovendien het te verwachten aantal verzoeken aan de huuradviescommissie ingevolge artikel 3a, eerste lid — dus om de huurprijs te verlagen — groter maken.

De Regering heeft voorgesteld om bij de huurverhoging uit

te gaan van de huurprijs op 31 maart 1960, omdat de huurprijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van de wet tot herziening van de Huurwet, tot dusverre steeds als zodanig heeft gediend. Op die datum niet toegepaste, eerdere huurverhogingen kunnen nadien niet zonder meer in rekening worden gebracht. Artikel 2 van de Huurwet bepaalt, dat ter zake van huur en verhuur de bij die wet bepaalde prijzen gelden, tenzij partijen lagere prijzen overeenkomen. Die lagere prijs is dus de wettelijke prijs; het niet toepassen van een huurverhoging kan als een nadere overeenkomst op een lagere prijs worden aangemerkt. Door toepassing van artikel 17 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 kan de eerste ondergetekende intussen in daartoe aanleiding gevende gevallen de huurprijs desverzocht zodanig nader vaststellen, dat de niet toegepaste huurverhogingen toch nog — zij het niet met terugwerkende kracht — in rekening kunnen worden gebracht.

De ondergetekenden kunnen de laatstelijk aan het woord zijnde, verscheidene leden toegeven, dat het niet verhogen van de huren van een vrij groot aantal oude woningen een zekere overcompensatie ten gevolge zal hebben. De situatie is evenwel aldus dat een algemene huurverhoging uiteraard gepaard moet gaan met algemene maatregelen tot het verlenen van compensatie. Deze zullen zo moeten worden vastgesteld, dat een ieder zo veel mogelijk voldoende compensatie ontvangt. Wanneer het nu tevens noodzakelijk is, dat bepaalde woningen van de huurverhoging worden uitgezonderd, dan is het in het gevolgde systeem bezwaarlijk te vermijden dat hier en daar overcompensatie optreedt.

Sommige leden hebben met het oog op die overcompensatie en het inflatoire effect daarvan gepleit om uitsluitend zodanige kwaliteitseisen te stellen, dat alleen krotten en dergelijke van huurverhoging zouden zijn uitgesloten. De ondergetekenden zouden deze leden eraan willen herinneren, dat voor krotten reeds een bijzondere regeling bestaat, namelijk in artikel 5 van de Huurwet. Krotten kunnen ingevolge dit artikel door de eerste ondergetekende met onbewoonbaar verklaarde woningen worden gelijkgesteld. Als huurprijs geldt dan de huurprijs op 31 december 1950. Naast krotten bestaan er echter ook andere woningen waarvan de kwaliteit zodanig is, dat aangenomen moet worden, dat de huur daarvan tengevolge van een verhoging bij de wet de te verwachten evenwichtshuur te boven zal gaan.

De redenen, waarom de Regering te dezer zake het advies van de Sociaal-Economische Raad niet heeft gevolgd, zijn hiervóór reeds tot uiting gekomen, toen de ondergetekenden hun motieven voor de gestelde grenzen nader uiteenzetten. De ondergetekenden mogen de sommige andere leden hiernaar verwijzen.

De ondergetekenden kunnen de opvatting van deze, vele, enkele en enkele andere leden, dat het doelmatiger en rechtvaardiger zou zijn te dezen het initiatief altijd te laten uitgaan van de verhuurders — die dan dus om huurverhoging van vóór 1918 gebouwde woningen zouden moeten vragen —, niet delen. Dit stelsel zou alleen werken — de hier aan het woord zijnde leden trekken die consequentie ook —, indien alle vóór 1918 gebouwde woningen in beginsel van huurverhoging zouden worden uitgesloten. Hiervoor evenwel is naar de mening van de ondergetekenden volstrekt geen rechtvaardiging te vinden; men denke slechts aan wijken als het Statenkwartier in den Haag. Van de zich aldaar bevindende woningen kan men toch onmogelijk zeggen, dat zij qua woongerief e.d. zozeer zijn achtergebleven, dat zij een verdere huurverhoging niet meer waard zouden zijn en dat het evenwichtshuurpeil ten aanzien van die woningen al zou zijn bereikt.

Iemand, die slechts een gedeelte van een woning bewoont, betaalt een huurprijs, die afhankelijk is van de huurprijs van de gehele woning. Valt laatstbedoelde prijs boven de grens, dan valt de woning onder de huurverhoging en wordt dus ook de proportionele huurprijs verhoogd. Overigens kan ook de huurder van een onzelfstandige woning zich tot de huuradviescommissies wenden: in artikel 3a, eerste lid, is alleen arti-

kel 3, zevende lid, en niet het vierde lid van toepassing verklaard.

Wat de door enkele leden gegeven cijfervoorbeelden betreft, hiervoor geldt eveneens, dat, wanneer het inderdaad om materieel identieke gevallen gaat, het gekozen stelsel het mogelijk maakt, dat in alle gevallen gelijkelijk de huren uiteindelijk of niet of wel worden verhoogd.

De suggestie van enkele andere leden om de gemeentebesturen de bevoegdheid te geven bepaalde wijken van huurverhoging uit te sluiten, kunnen de ondergetekenden niet overnemen, al ware het slechts, omdat wijken in het algemeen vrij heterogeen plegen te zijn samengesteld. De Regering heeft niet overwogen om de woningen met jaarhuren van f 2500 en meer van verdere huurverhoging uit te sluiten. Deze woningen maken slechts een fractie van 1 pct. van de totale woningvoorraad uit. Een groot deel ervan is bovendien ná de oorlog in de z.g. vrije sector gebouwd, zodat de huren daarvan vrij zijn. Schaarste is er in deze categorie zeker niet. Liberalisatie lijkt derhalve de oplossing.

Deelhuur

De Huurwet houdt geen criterium in van wat een zelfstandige woning is. De toenmalige Regering heeft dienaangaande in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer bij de totstandkoming van de Huurwet (bijl. *Handelingen* Tweede Kamer, zitting 1949—1950—1529, nr. 5, blz. 21—22) onder meer opgemerkt, dat het begrip zelfstandige woning zich bezwaarlijk voor een nadere definitie leent en dat er zich in de praktijk weleens twijfelgevallen zouden voordoen, waarover de rechter uiteindelijk zou moeten beslissen.

De ervaring heeft sindsdien geleerd, dat er zich hierover in de praktijk geen moeilijkheden voordoen.

Onderhuur

Het is de ondergetekenden bekend, dat bij kamerverhuur zich soms minder gewenste toestanden en praktijken voordoen. Er is hiertegen echter heel weinig te ondernemen. In de wet zijn ter zake, zoals vele leden terecht opmerken, betrekkelijk duidelijke normen gesteld. De moeilijkheid is, dat men hierop geen beroep durft te doen. Daaraan kan de Regering helaas weinig veranderen. Het voor 1951 geldende regime van individuele prijsvaststellingen bedierf de verhoudingen over en weer evenzeer. Daarvan is dus geen soelaas te verwachten.

Bedrijfspannen

Naar aanleiding van de vele vragen en opmerkingen, in het voorlopig verslag vervat, omtrent de met betrekking tot de bedrijfspannen voorgestelde regeling geven de ondergetekenden er de voorkeur aan een nadere uiteenzetting te geven van de redenen, die hen tot het doen van deze voorstellen hebben doen besluiten. Zij vertrouwen, dat de leden van de Kamer daarin — zij het indirect — een beantwoording vinden van hetgeen zij hebben gesteld.

Uitgaande van de in de memorie van toelichting gemotiveerde gedachte, dat, waar zulks mogelijk is, een begin moet worden gemaakt met de terugkeer naar meer normale verhoudingen met betrekking tot de huur en verhuur van onroerend goed, zijn de ondergetekenden tot de conclusie gekomen, dat in dit opzicht niet alleen ten aanzien van woningen, maar ook ten aanzien van bedrijfspannen mogelijkheden aanwezig zijn. Zelfs zijn zij van mening, dat tot terugkeer naar meer normale verhoudingen bij de bedrijfspannen meer aanleiding bestaat dan bij woningen. Naast de van vóór de oorlog daterende bedrijfspannen is er immers een groot aantal nieuwe panden, waarvan de huur reeds sinds 1951 geheel vrij is. Zij vallen nog wel onder de huurbescherming, de prijs kan echter vrij overeengekomen worden; bij gebreke van overeenstemming

tussen de verhuurder en de zittende huurder omtrent de prijs beoordeelt de kantonrechter, geadviseerd door de huuradviescommissie, of de gevraagde prijs redelijk is. Bij deze panden tekenen zich dan ook de vrije marktverhoudingen af. De wetgever heeft hier nimmer aanleiding gevonden tot verder gaand regelen optreden inzake de prijs.

Bij deze panden kunnen die vele en zeer gevarieerde factoren van economische en bedrijfstechnische aard, die bij de huurprijsbepaling van bedrijfspannen in normale omstandigheden een rol spelen, vrij tot uitdrukking komen. Met betrekking tot de vooroorlogse panden wordt dit door de prijsbeheersing belet. Het gevaar, dat de ontwikkeling van beide markten ver uiteen gaat lopen, met alle gevolgen van dien, is dan ook in sterke mate aanwezig.

De ondergetekenden zijn er zich van bewust, dat ten aanzien van een aantal huurders van bedrijfspannen de tijd, dat de door de Huurwet geboden bescherming in de vorm van prijsbeheersing en huurbescherming dient te worden opgeheven, thans nog niet is aangebroken. Ten aanzien van anderen is de situatie evenwel anders. Als het gaat om door grote, kapitaalcrachtige ondernemingen gehuurde panden, is er geen reden bevreesd te zijn voor de gevolgen van een overheersende positie van de verhuurder, waarvoor de Huurwet een tegenwicht beoogt te vormen.

Ter kenschetsing van laatstgenoemde groep hebben de ondergetekenden gemeend het beste een grens met betrekking tot de huurprijs te kunnen stellen. Zij zijn van oordeel, dat de door hen genoemde grenzen — al hebben deze iets willekeurigs — inderdaad in voldoende mate aan hun zo juist genoemde doel beantwoorden. Een door de eerste ondergetekende ingesteld onderzoek wees uit, dat in de periode van 1 januari 1954 tot 1 oktober 1959 aan de huuradviescommissies slechts zelden, nl. in totaal in 371 gevallen, werd verzocht te interveniëren bij een geschil omtrent de huurprijs van bedrijfspannen boven resp. f 5000, f 3500 en f 2500 per jaar.

In procenten van het totaal door deze commissies behandelde aantal huurzaken betreffende bedrijfspannen was dit: in de eerste gemeenteklasse: 3 pct. boven f 5000; in de tweede en derde gemeenteklasse: 5 pct. boven f 3500; in de vierde en vijfde gemeenteklasse: 3 pct. boven f 2500.

De ondergetekenden zijn van mening, dat opheffing van huurprijzbeheersing en huurbescherming voor deze groep bedrijfspannen niet tot onaanvaardbare gevolgen zal leiden.

Hoewel in theorie in de te liberaliseren geografische gebieden de situatie ten aanzien van de bedrijfspannen anders kan liggen dan ten aanzien van woningen, menen de ondergetekenden voorts, dat bij de aanwijzing van gebieden een zo grote voorzichtigheid in acht zal worden genomen, dat de in deze gebieden gelegen bedrijfspannen zonder bezwaar in de liberalisatie kunnen delen.

De liberalisatie zal voor de bedrijfspannen met betrekking tot de prijs een soortgelijke situatie doen ontstaan als thans bestaat — zoals boven vermeld — ten aanzien van de na de oorlog gebouwde bedrijfspannen. Na afloop van de huurovereenkomst kan er opnieuw over de prijs gesproken worden. De toetsing, in geval geen overeenstemming wordt bereikt, van de redelijkheid van de gevraagde prijs door de kantonrechter heeft de zittende huurder dan echter slechts gedurende de tijd, dat de kantonrechter hem toestaat alsnog in het pand te blijven.

Ten gevolge van de voorgestelde regeling zal ook de huurbescherming met betrekking tot de bedrijfspannen een vermindering ondergaan. In wezen komt deze erop neer, dat, in geval van beëindiging van de huurovereenkomst zonder dat tot verlenging wordt overgegaan, de huurder het pand na drie jaar in elk geval moet ontruimen. Naar gelang van de afweziging van zijn belang tegen dat van de verhuurder is het mogelijk, dat dit al eerder moet gebeuren. Het verschil met de huidige situatie is, dat de huurder thans, misschien, in het pand kan blijven, ook na afloop van de tijd van drie jaar. Zekerheid, dat hij in het pand kan blijven, heeft hij echter ook thans niet. Het is immers ook thans mogelijk, dat hij

komt te staan tegenover zwaarder wegende belangen van de verhuurder, eventueel nadat het pand door de oorspronkelijke eigenaar is verkocht.

Wat nu de vraag betreft, in het voorlopig verslag onder het opschrift *Liberalisatie* van verschillende zijden gesteld, of met de thans gedane voorstellen niet vooruitgelopen wordt op de resultaten van de arbeid van de commissie-Houwing, delen de ondergetekenden het volgende mede.

Zoals bekend heeft de Huurwet ten doel te voorzien in de ongewenste gevolgen van de algemene schaarste, veroorzaakt door buitengewone omstandigheden (de oorlog en zijn rechtstreekse gevolgen). Een andere vraag is of er aanleiding bestaat om in normale omstandigheden voorzieningen te treffen tot versterking van de positie van huurders van bedrijfspanden tegenover de verhuurders. Voor de beoordeling van deze vraag zijn onder meer van belang de plaatsgebondenheid van het bedrijf, de investeringen, door de huurder in het gehuurde aangebracht, maar ook de relatieve, in normale omstandigheden steeds optredende, schaarste van panden in de stadskernen. Het onderzoek van deze vraag is opgedragen aan de commissie-Houwing.

Uiteraard is het zo, dat het bestaan van de bepalingen van de Huurwet thans voor een aantal huurders van bedrijfspanden — namelijk voor zover is nagelaten bij huurovereenkomst de wederzijdse positie behoorlijk te regelen — tevens een oplossing biedt in de zo juist genoemde problemen. De ondergetekenden zijn echter van mening, dat hierin niet voldoende reden ligt om, nu de uitzonderingssituatie langzamerhand een einde gaat nemen, niet ook op het gebied van de bedrijfspanden tot een geleidelijke opheffing en verzwakking van de huurprijsbeheersing en de huurbescherming over te gaan. Zij zien daartoe te minder aanleiding, nu de voorgestelde regeling na liberalisatie nog een zekere huurbescherming biedt, ten gevolge waarvan de zekerheid, welke de huurder heeft met betrekking tot het behoud van het gehuurde, in betrekkelijk geringe mate wordt aangetast. Op deze huurbescherming kunnen niet alleen de thans zittende huurders, maar ook nieuwe huurders een beroep doen.

Naar aanleiding van de algemeen gestelde vraag, welke gedachtengang aan de vaststelling van het percentage van 15 ten grondslag lag, delen de ondergetekenden mede, dat zij, gezien de bij de huurverhoging van 1957 in deze Kamer gevoerde discussies, aanleiding hebben gevonden thans een gelijk percentage voor te stellen als destijds heeft gegolden.

De door verschillende leden gestelde vraag of het niet wenselijk is het bepaalde in het thans voorgestelde artikel 3a ook voor bedrijfspanden van toepassing te verklaren, menen de ondergetekenden ontkennend te moeten beantwoorden. Zij wijzen er nogmaals op, dat in casu niet sprake is van een *verplichte* huurverhoging. Indien een bedrijfspand dus ernstige gebreken vertoont, behoeft de huurder op een aanbod tot het overeenkomen van een hogere huur niet in te gaan. En indien de verhuurder zich daarbij niet wenst neer te leggen, ten gevolge waarvan de kantonrechter zich omtrent de „redelijke huurprijs” dient uit te spreken, zal de rechter, indien het pand in slechte staat verkeert, daarin een vingervijzing kunnen zien bij het bepalen van die redelijke huurprijs.

Naar aanleiding van de door vele leden gestelde vraag of de in de memorie van toelichting genoemde huurgrenzen van f 5000, f 3500 en f 2500, waarboven de bedrijfspanden in de liberalisatie kunnen worden begrepen, betrekking hebben op de huurprijzen, welke gelden na de thans voorgestelde verhoging, delen de ondergetekenden mede, dat zij met deze leden van mening zijn, dat de genoemde bedragen gerelateerd dienen te worden aan de huidige huurprijzen.

Liberalisatie

Van enige zijden werd ernstig bezwaar gemaakt tegen de in het wetsontwerp opgenomen bepalingen, die het mogelijk maken, dat — naar gelang in verschillende streken van het land de toestand van een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod van gebouwd onroerend goed ontstaat — tot liberalisatie

van de huren wordt overgegaan. Men is van mening, dat bij huur en verhuur de huurprijs, noch de duur van de overeenkomst vrij aan partijen mogen worden overgelaten, doch dat de Overheid ten aanzien hiervan in belangrijke mate regelend moet kunnen blijven optreden.

Deze leden gaan er evenwel — zo menen de ondergetekenden — blijkens het verslag zelf van uit, dat er op de woningmarkt op de duur een toestand van evenwicht tussen vraag en aanbod zal komen, die vrijlating van de huren rechtvaardigt. Naar het oordeel van de ondergetekenden zal deze toestand zich geleidelijk aan in de verschillende delen van het land ontwikkelen. In de streken, waar bedoeld evenwicht zich geconsolideerd heeft, zullen de vrije marktverhoudingen in beginsel volledig hersteld moeten worden. Dit betekent, dat partijen in beginsel moeten trachten zowel wat betreft de duur van het huurcontract als ten aanzien van de huurprijs met elkaar tot overeenstemming te komen. Dit neemt echter niet weg, dat de Regering, het bijzonder grote sociale belang van de volkshuisvesting inziende, ervan overtuigd is, dat er voor de Overheid op dit gebied — gelijk in het verleden altijd het geval is geweest — een belangrijke taak zal blijven bestaan. De ondergetekenden doelen hier in het bijzonder op de van overheidswege te treffen subsidiemaatregelen ter bevordering van de bouw van woningen.

Vele leden gaven blijk van ernstig bezwaar tegen de in het wetsontwerp aan de Regering gegeven bevoegdheid om de bepalingen van de Huurwet omtrent huurprijsbeheersing en huurbescherming buiten werking te stellen, indien en voor zover naar haar oordeel een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod van gebouwd onroerend goed is ontstaan. Zij achten het onjuist, dat de ontwikkeling van de prijzen in geliberaliseerde gebieden, als gevolg van de bij liberalisatie door deze leden verwachte stijging der huurprijzen, anders zal verlopen dan in de overige delen van het land.

De ondergetekenden zijn van mening, dat zich in geliberaliseerde gebieden vrijwel geen ongemotiveerde prijsstijgingen zullen voordoen. In de eerste plaats toch ligt het — zoals in de memorie van toelichting op verscheidene punten is verklaard — in de bedoeling, de invoering van de liberalisatie met geleidelijkheid te doen plaatsvinden. Hiertoe zal eerst worden overgegaan, wanneer met redelijke zekerheid kan worden aangenomen, dat in de desbetreffende gemeenten voldoende woningen aanwezig zijn. Bovendien gaat de vrijlating van de huren gepaard aan een bescherming tegen ontruiming, welke voor de zittende huurder gedurende enige jaren van kracht kan blijven.

De eerste ondergetekende blijft voorts met betrekking tot een groot aantal woningen in het geliberaliseerde gebied op grond van het Woningbesluit bevoegd, toezicht op de huurprijszetting uit te oefenen, hetgeen ook op het algemene huurprijsspeel in dat gebied invloed zal hebben. Ten slotte zal ook de subsidiëring van de bouw van woningen met een lage huur in de geliberaliseerde gebieden een verlagende werking op het algemene huurpeil hebben. De ondergetekenden kunnen derhalve de vrees van deze leden, dat het algemene peil van de huurprijzen zich in de geliberaliseerde gebieden langs andere lijnen zal ontwikkelen dan elders, niet delen. Naar hun gebleken is, heeft dit verschijnsel zich in de andere landen, waar in meerdere of mindere mate tot vrijlating van de huurprijzen werd overgegaan, niet voorgedaan; met name in België, Denemarken en Engeland is de liberalisatie, waartegen aanvankelijk grote bezwaren rezen, vrijwel geruisloos verlopen.

Het verheugt de ondergetekenden, dat vele andere leden zich met de opvatting van de Regering omtrent de noodzaak van liberalisatie kunnen verenigen. Met deze leden zijn zij van oordeel, dat een dergelijke liberalisatie met voorzichtigheid moet worden toegepast en zeker slechts verantwoord is, wanneer voldoende vaststaat, dat de huurders als gevolg van de vrijlating der huren niet in een dwangpositie zullen worden gebracht. Zoals deze leden reeds veronderstelden, is de Regering er niet minder dan zij van doordrongen — gelijk naar zij meent toch wel uit de memorie van toelichting blijkt —, dat eerst met opheffing van de noodmaatregelen mag worden begonnen, als de toestand op de woningmarkt zodanig is, dat

voor machtsmisbruik tegen en uitbuiting van de huurders niet behoeft te worden gevreesd.

Dit betekent naar de mening van de ondergetekenden echter niet, dat — zoals deze leden menen — met liberalisatie gewacht moet worden tot in de desbetreffende gemeenten bij elk van de woningcategorieën een overschot aanwezig is. De in het ontwerp voorgestelde wijze van liberalisatie met de daaraan verbonden, gedurende enige jaren van kracht blijvende bescherming tegen ontruiming, brengt mede, dat zich in de geliberaliseerde gebieden een geleidelijke ontwikkeling in de vrije marktverhoudingen zal voordoen, welke zich over enige jaren uitstrekt. Verdere uitbreiding van de liberalisatie zal moeten geschieden naarmate deze blijkens de opgedane ervaringen mogelijk is. Eerst wanneer de normale verhoudingen volledig hersteld zijn, kan men nagaan in welke categorieën van woningen een surplus aanwezig is. Zolang de beperkende bepalingen van huurprijsbeheersing en huurbescherming bestaan kan men hieromtrent nooit een geheel exact inzicht verkrijgen. In tegenstelling tot deze leden menen de ondergetekenden derhalve, dat reeds tot vrijlating van de huren kan worden overgegaan, zodra vaststaat, dat, met inachtneming van een zekere marge, afhankelijk van de mobiliteit van de bevolking, een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod is ontstaan. Zoals zij hiervoor reeds opmerkten, behoeft voor ongemotiveerde huurprijsstijgingen en huuropzeggingen niet te worden gevreesd. Het toezicht op de prijszetting van woningwetwoningen, de subsidiëring van de bouw van woningen met lage huren en de regeling van de bescherming tegen ontruiming bieden hiervoor voldoende waarborgen.

Met betrekking tot de vraag of er gegevens bekend zijn omtrent eventuele overschotten aan woningen in bepaalde delen van het land merken de ondergetekenden op, dat er uiteraard gegevens en cijfers bekend zijn omtrent het statistisch woningtekort, alsmede omtrent de gemeenten, waar dit tekort niet meer aanwezig is. De Regering heeft deze gegevens echter niet als maatstaf voor haar beleid te dezer zake aanvaard. Bij de behandeling van de begroting voor het dienstjaar 1960 van het Departement van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid (*Handelingen* III van 27 januari 1960, blz. 3498, rechterkolom, en blz. 3499, linkerkolom) heeft de eerste ondergetekende er met nadruk op gewezen, dat het statistisch woningtekort slechts één van de factoren is — zij het een niet onbelangrijke —, waarmede rekening wordt gehouden bij de beoordeling van de vraag of in een bepaald gebied al dan niet een tekort aan (bepaalde categorieën van) woningen bestaat.

Naar aanleiding van het verzoek van de hier aan het woord zijnde leden om overlegging van de tekst van de brief, welke ter zake van de mogelijkheid van liberalisatie aan verschillende gemeentebesturen is gezonden, verklaart de eerste ondergetekende mede namens zijn ambtgenote van Maatschappelijk Werk, gaarne bereid te zijn deze tekst aan de Kamer over te leggen.¹⁾

Aan de wens van deze leden, dat de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid zal worden gehoord voordat een algemene maatregel van bestuur, als bedoeld in artikel 28a, zal worden uitgevaardigd, meent de eerste ondergetekende echter bezwaarlijk tegemoet te kunnen komen. Hij is van mening, dat overleg met de besturen der betrokken gemeenten en met Gedeputeerde Staten van de provincie, waarin deze gemeenten gelegen zijn, voldoende waarborgen schept voor een verantwoorde beslissing omtrent de vraag of in die gebieden tot enige liberalisatie kan worden overgegaan.

Naar aanleiding van de van andere zijde gestelde vraag, welke maatregelen getroffen zullen worden, als in een geliberaliseerd gebied weer een tekort aan woningen ontstaat, merken de ondergetekenden op, dat de gemeenten, die in een geliberaliseerd gebied gelegen zijn, blijven delen in de normale toewijzing van te bouwen gesubsidieerde woningen, waarbij uiteraard rekening zal worden gehouden met de plaatselijke situatie. Voor een later opkomende achterstand in de woningvoorraad behoeft derhalve niet te worden ge-

vreesd. Mochten evenwel ten gevolge van een bijzondere ontwikkeling in dat gebied ernstige moeilijkheden van blijvende aard ontstaan, dan is de eerste ondergetekende bereid te overwegen in hoeverre deze moeilijkheden zullen kunnen worden opgelost door de bouw van een verhoogd aantal gesubsidieerde woningen in de desbetreffende gemeenten toe te staan. Het ligt echter — dit tevens in antwoord op de van weer andere zijde gestelde vraag — niet in de bedoeling een eenmaal uitgevaardigde algemene maatregel van bestuur tot aanwijzing van gemeenten, waarin het stelsel van de Huurwet hetzij in het algemeen, hetzij ten aanzien van bepaalde categorieën van gebouwd onroerend goed niet langer van toepassing zal zijn, bij een eventuele ongunstige wijziging van de omstandigheden in de woningmarkt weer in te trekken.

Op de vraag van de vele, laatstelijk aan het woord zijnde leden antwoorden de ondergetekenden, dat na opheffing van de huurprijsbeheersing in bepaalde gemeenten ook de huren van de woningen, die thans niet op grond van artikel 3, eerste en tweede lid, in huurprijs mogen worden verhoogd, door partijen kunnen worden verhoogd. Het is echter niet zo, dat de huren vrijelijk door de verhuurder kunnen worden opgetrokken; de verhoging is afhankelijk van een nadere overeenkomst tussen partijen. Vrijlating van de huren betekent in beginsel immers herstel van de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder. Partijen zullen zich dus opnieuw moeten beraden over de mogelijkheden, die er voor hen op de woningmarkt bestaan. De huurder kan zich, zolang hij een contract heeft, tegen huurverhoging verzetten. Indien er na liberalisatie een reden voor is, dat de huurder moet ingaan op een door de verhuurder gevraagde hogere huur, zal hij, ten einde zijn rechtspositie veilig te stellen, ernaar moeten streven een langlopend contract te verkrijgen. De ondergetekenden merken overigens op, dat een groot gedeelte van de woningen, die de leden hier op het oog hebben, met steun van overheidswege op voet van de Woningwet is tot stand gekomen, zodat de eerste ondergetekende ook na opheffing van het stelsel van de Huurwet op grond van het Woningbesluit toezicht blijft oefenen op de prijszetting van deze woningen.

De ondergetekenden vermogen niet in te zien, dat zij inconsequent hebben gehandeld door enerzijds wel bepalingen omtrent de vrijlating van de huurprijzen voor te stellen, doch anderzijds met betrekking tot het huurbeleid op langere termijn het advies van de Sociaal-Economische Raad af te wachten. Over eerstgenoemd onderwerp is geen advies aan de Sociaal-Economische Raad gevraagd, zodat er naar de mening van de ondergetekenden geen aanleiding bestaat met de voorstellen tot regeling daarvan te wachten tot de Sociaal-Economische Raad zijn advies over de in de toekomst nog toe te passen huurverhogingen heeft uitgebracht.

Het stemt de ondergetekenden tot grote voldoening, dat verscheidene leden het streven van de Regering naar herstel van de normale verhoudingen in de woningvoorziening toejuichen. Ook zij zijn van mening, dat liberalisatie van de huren ertoe zal kunnen leiden, dat men een inzicht verwerft omtrent de vraag, in welke categorieën van woningen reeds een verzadiging of zelfs een surplus is ontstaan.

Naar aanleiding van de door sommige leden uitgesproken verwachting, dat de Regering niet tot liberalisatie zal overgaan dan aleer zij er zeker van is, dat men in het desbetreffende gebied overtuigd is van de mogelijkheid tot toepassing van deze maatregel, verklaren de ondergetekenden, dat, alvorens tot vrijlating der huren zal worden overgegaan, zowel de besturen van de gemeenten als Gedeputeerde Staten van de provincie geraadpleegd zullen worden omtrent de toestand van de woningmarkt in dat gebied.

Naar aanleiding van de vraag van deze leden of de Regering al tot de conclusie was gekomen, dat het haar aanvaardbaar voor ogen staande tijdstip van buitenwerkingstelling wat voorbarig moet worden geacht, delen de ondergetekenden mede, dat de Regering een beslissing daarover nog niet heeft genomen.

Het verheugt de ondergetekenden, dat sommige andere leden zich met de in het wetsontwerp neergelegde mogelijk-

¹⁾ Nedergelegd ter griffie, ter inzage van de leden.

heid tot geleidelijke opheffing van het stelsel van de Huurwet konden verenigen. Zoals in het vorenstaande reeds eerder is vermeld, zijn ook de ondergetekenden van oordeel, dat van deze bevoegdheid — zeker in het begin — een voorzichtig gebruik moet worden gemaakt. Over de geleidelijke buitenwerkingstelling van de Woonruimtetwet 1947, de huurprijnsbeheersing en de huurbescherming zal tevoren overleg met de gemeentebesturen en met Gedeputeerde Staten worden gepleegd. In artikel 31 van de Woonruimtetwet 1947 is trouwens ten aanzien van eerstgenoemde maatregel, die altijd aan de beide andere maatregelen vooraf zal gaan, het overleg met de gemeentebesturen voorgeschreven. Het komt de ondergetekenden niet noodzakelijk voor om — zoals deze leden voorstelden — het overleg met Gedeputeerde Staten in de wet op te nemen. Het ligt echter wel in de bedoeling Gedeputeerde Staten bij het onderzoek naar de mogelijkheid van liberalisatie in een bepaald gebied in te schakelen, te meer daar ook de ondergetekenden het — in overeenstemming met deze leden — wenselijk achten, de liberalisatie zoveel mogelijk streeksgewijs tot stand te brengen. Dit kan op grond van het voorgestelde artikel 28a geschieden door een aantal aangrenzende gemeenten tegelijk aan te wijzen.

Met het voorstel van deze leden om ten aanzien van de bedrijfspanden ook de Kamers van Koophandel over de aanwijzing van gemeenten in hun gebied te raadplegen, kunnen de ondergetekenden zich zeer wel verenigen.

Wat betreft de suggestie van deze leden in de geliberaliseerde gebieden meer vrijheid voor de aanbouw van woningen toe te staan, merken zij op, dat in de geliberaliseerde gebieden de toewijzing van gesubsidieerde woningen, al naar gelang van de situatie ter plaatse, normaal voortgang zal vinden. De in een dergelijk gebied gelegen gemeenten zullen voorts zonder bezwaar kunnen delen in de op grond van de nieuwe premieregeling te subsidiëren woningbouw, waarin een tamelijk grote vrijheid bestaat. Ook de woningbouw in de zogenaamde vrije sector is uiteraard in deze gebieden mogelijk. Indien zich niet-tegenstaande deze mogelijkheden voor nieuwbouw als gevolg van een bijzondere ontwikkeling ernstige moeilijkheden zouden voordoen, kan — zoals hiervoor reeds werd vermeld — worden overwogen in dat gebied de bouw van een extra-aantal gesubsidieerde woningen toe te staan.

De ondergetekenden kunnen deze leden ten slotte toezeggen, dat zij gaarne bereid zijn van de genomen maatregelen te dezer zake regelmatig en tijdig mededeling aan de Kamer te doen.

Vermindering van woningbouwsubsidies

De Regering kan niet inzien waarom bij een algemene huurverhoging van 20 pct. een subsidieverlaging, die voor de allernieuwste woningen een hogere huur van ongeveer 15 pct. tot gevolg zal hebben, onjuist zou zijn, zoals vele leden menen. Relatief gesproken, verkeren laatstbedoelde woningen geenszins in een ongunstiger positie. In het bijzonder moet in het oog worden gehouden, dat, wanneer rekening wordt gehouden met verschil in ouderdom en kwaliteit — anders dan in de meeste andere Westeuropese landen —, in ons land de door subsidiëring laag gehouden vraaghuur van nieuwe woningen slechts betrekkelijk weinig ligt boven de huur van oude woningen. De aan de huurverhoging gekoppelde compensatie in de lonen zal in het vorenstaande geen wijziging brengen. Deze mag immers niet worden doorberekend. Waarom de bedoelde subsidieverlaging in flagrante tegenstelling zou zijn met de wijziging van de subsidie in de particuliere sector is niet geheel duidelijk. Immers, ook in de particuliere sector kan, gelet op de hoogte van de premies van de Premiebeschikking woningbouw 1958, bezwaarlijk gesproken worden van een subsidieverhoging, terwijl voorts de doelstelling van de nieuwe subsidiemethodiek geen andere is dan het ook voor volkswoningen in deze sector bereiken van een huur ongeveer op het niveau van dat van woningwetwoningen.

Voor woningen, vallende onder de regeling bevordering eigen-woningbezit, heeft de verlaging van de subsidie een lastenstijging ten gevolge in ongeveer dezelfde orde van grootte als

voor woningwetwoningen, althans voor zover het gaat om woningen in de subsidie categorie A. Juist in overeenstemming met het gevoelen van de hier aan het woord zijnde leden is de premie voor de eenvoudigste woningen hoger gesteld dan voor de duurdere (subsidie categorie B).

Naar schatting zal de huurverhoging resulteren in een verlaging van subsidies voor bestaande woningwetwoningen van rond 30 miljoen. Hierbij is geen rekening gehouden met het reeds eerder in deze memorie vermelde voornemen om de normen voor onderhoudskosten en algemene onkosten voor woningwetwoningen per 1 april a.s. te verhogen. Zolang de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting ter zake nog geen advies heeft uitgebracht, acht de eerste ondergetekende het echter juist zich van nadere mededelingen ter zake te onthouden.

Met betrekking tot de gevraagde inlichtingen omtrent de gevolgen, welke de huurverhoging heeft voor hen, die zich met behulp van de Financieringsregelingen Woningbouw 1947 en 1948 een eigen huis verschaffen, moge de eerste ondergetekende in de eerste plaats opmerken, dat uit het aan deze regelingen ten grondslag liggende systeem voor vaststelling van het niet rendabel deel der bouwkosten voortvloeit, dat de stijging van de huurprijs (huurwaarde) van de woning de vermindering van de jaarlijkse bijdrage overtreft. Aangezien de looncompensatie gebaseerd is op de stijging van de huurprijs, verkeert de eigenwoningbezitter in dit verband in een gunstiger positie dan degene, die een onder vigueur van de eerdervermelde regelingen gesubsidieerde woning als huurder bewoont. Onderstaand voorbeeld, dat betrekking heeft op een in de derde gemeenteklasse gelegen woning, moge dit adstrueren:

	per 1-8-'57	per 1-4-'60	verschil
huur	f 587,76	f 705,31	f 117,55
niet rendabel deel der			
bouwkosten	7 442,—	5 260,—	2 182,—
jaarlijkse bijdrage	297,68	210,40	87,28

In dit voorbeeld is ervan uitgegaan, dat de huurprijs per 1 april 1960 met 20 pct. wordt verhoogd en dat de aan het woningbezit verbonden kosten van onderhoud en verzekering sedert 1 augustus 1957 ongewijzigd zijn gebleven. Voor zover deze kosten zijn gestegen, wordt hiermede bij de vermindering van de overheidssteun rekening gehouden. Voorts is in het voorbeeld het bepaalde in artikel 13, lid 1, van de Financieringsregeling Woningbouw 1948, volgens hetwelk bij woningen, waarvan de bouw binnen een jaar na de dagtekening van deze regeling is begonnen, slechts 3/4 gedeelte van de huurverhoging in aanmerking wordt genomen, bij de herziening van de rendabele bouwkosten buiten beschouwing gelaten.

ARTIKELEN

Artikel 1 A (artikel 1 Huurwet). De van vele zijden gerezen bedenkingen tegen de voorgestelde opheffing van de huurbescherming voor het ongebouwd onroerend goed vermogen de ondergetekenden niet te delen. In de eerste plaats merken zij daarbij op, dat vele terreinen, die kennelijk bij een gebouwd onroerend goed behoren — men denke aan de opslagterreinen van fabrieken en werkplaatsen — als een normale aanhorigheid van dit gebouwd onroerend goed worden beschouwd en derhalve — vide artikel 1, sub c, van de Huurwet — ook als „gebouwd” moeten worden aangemerkt. Ook echter indien het andere terreinen betreft — en de ondergetekenden denken hier aan plaatselijke opslagterreinen, haventerreinen; enz. —, vrezen de ondergetekenden geen schoksgewijze stijging van de huurprijzen. Eigenaar van zodanige terreinen is immers veelal de Overheid zelf.

De ondergetekenden hebben de huurbescherming voor woonschepen niet willen opheffen, omdat bleek, dat met name in Amsterdam enkele honderden woonschepen ligplaats hebben, die verhuurd worden, zulks overigens in tegenstelling tot andere centra: binnen 's-Gravenhage bevinden zich nog geen vijf verhuurde woonschepen. Woonwagens daarentegen worden, naar bij onderzoek bleek, nimmer verhuurd, tenzij door werkgevers

aan hun werknemers. In laatstbedoeld geval is echter geen sprake van huur en verhuur in de zin van de Huurwet en dus ook niet van een huurprijs, doch van een vergoeding, welke een onderdeel van de arbeidsovereenkomst vormt. De huurbeschermingsvoorschriften zijn op deze vorm van ingebruikgeving niet van toepassing. Handhaving van de huurbescherming heeft voor woonwagens daarom geen enkele zin, voor woonschepen daarentegen nog wel.

Artikel 2 Huurwet. De ondergetekenden zien geen reden om te treden in het voorstel van vele leden om thans te bepalen, dat alle prijzen naar beneden moeten worden afgerond. De prijzen immers zijn sinds de inwerkingtreding van de Huurwet steeds naar boven afgerond. De noodzaak om die prijzen nu nog weer naar beneden af te ronden kunnen de ondergetekenden dan ook waarlijk niet inzien, te meer daar het hier gaat om afrondingen op een veelvoud van slechts vijf cent.

Artikel 1 B (artikel 3 Huurwet). Naar aanleiding van de bezwaren, welke verscheidene leden hebben geuit tegen de invoeging van het woord „nadien” in het nieuwe eerste lid van artikel 3, merken de ondergetekenden op, dat het steeds — dus ook al in 1953 — in de bedoeling heeft gelegen, dat de nadere overeenkomst moest worden gesloten na het tijdstip, waarop verdere huurverhoging mogelijk was. Het gebruik van de praesens is daarvoor reeds een aanwijzing. In het per 1 januari 1954 geïntroduceerde systeem paste bovendien een telkenmale onderhandelen over de grootte van de huurverhoging binnen het toegelaten maximum. De toen eveneens geopende mogelijkheid om het oordeel van de huuradviescommissie te vragen over een redelijke huurprijs (artikel 24 Huuradviescommissiebesluit) wijst ook al in die richting. De mogelijkheid om de verhoging bij voorbaat te bedingen — daargelaten of dit niet in strijd zou zijn met artikel 29 der Huurwet — is met bedoeld systeem niet te rijmen.

De ondergetekenden mogen in dit verband er nog op wijzen, dat in het huidige eerste lid van artikel 3 ook de zinsnede „tenzij partijen anders overeenkomen” voorkomt. De Regering heeft daarover in 1955 verklaard (zie *Bijl. Handelingen Tweede Kamer, Zitting 1954—1955 — 3986*, nr. 3, blz. 5), dat „de huurprijs van het ongebouwd onroerend goed dus blijft bepaald op de huurprijs per 31 december 1953, tenzij partijen na die datum anders zijn overeengekomen of alsnog overeenkomen”.

De eerste over het nieuwe stelsel met betrekking tot bedrijfspanden gepubliceerde rechterlijke uitspraak was hiermede in overeenstemming (zie N.J. 1955, nr. 692).

De invoeging van „nadien” bevestigt dus alleen maar een zienswijze, die de Regering steeds heeft gehuldigd. In die zienswijze is de positie van de huurder ook veel sterker dan wanneer men het tevoren reeds overeenkomen mogelijk zou achten. De ondergetekenden zouden hierop wel de nadruk willen leggen.

De ondergetekenden zien geen incongruentie met artikel 28b. Het zal ingevolge dat artikel mogelijk zijn om nu reeds met betrekking tot de huur van een bedrijfspand overeen te komen, dat deze bij liberalisatie met een bepaald percentage zal worden verhoogd. Dat is nu echter juist de zin van liberalisatie. Deze maakt onder meer correcties mogelijk, die thans ingevolge de prijsbeheersing niet tot hun recht kunnen komen. Bij woningen ligt de zaak iets anders, omdat daarvoor, zoals reeds in de memorie van toelichting is gezegd, onder het huidige regime meestal niet een overeengekomen, doch de bij de wet bepaalde huurprijs geldt. Van deze prijs kan men uiteraard, na vrijmaking, in onderling overleg afwijken.

Bij de vaststelling van de oorspronkelijke huurprijzen van noodwoningen, voor de bouw en exploitatie waarvan financiële steun uit 's Rijks kas op voet van het Koninklijk besluit van 28 juni 1947 nr. 24 is verleend, zijn verschillende maatstaven aangelegd. Als algemeen beginsel zijn deze huren bepaald op hetzelfde peil als dat van vóór 27 december 1940 tot stand gekomen woningen. Voor zover dit niet het geval is geweest, zijn de afwijkingen ter gelegenheid van de algemene huurverhoging per 1 januari 1951 geëlimineerd, zodat toen de huren van deze noodwoningen op hogerbedoeld huur-

peil verhoogd met 15 pct. zijn komen te liggen. De afschrijvingsduur, die naar gelang de kwaliteit der woningen op 5, 10 of 15 jaar is gesteld, is nimmer een uitgangspunt bij deze huurbepaling geweest. Het vorenstaande impliceert, dat de na 1 januari 1951 tot stand gekomen algemene huurverhogingen in beginsel van toepassing kunnen zijn op de onderwerpelijke noodwoningen.

Bij elk der na 1951 ingevoerde algemene huurverhogingen is evenwel bepaald, dat, indien de huurprijzen hoger zouden komen te liggen dan redelijkerwijze, gelet op de kwaliteit der woningen, aanvaardbaar kon worden geacht, deze op voorstel van het betrokken gemeentebestuur op een lager bedrag konden worden vastgesteld.

De eerste ondergetekende is voornemens laatstbedoelde gedragslijn ten aanzien van de voorgestelde huurverhoging te continueren.

Vele leden, die erop hebben gewezen, dat het onderhavige ontwerp ook huurverhoging mogelijk maakt van bepaalde met financiële overheidssteun ingevolge de Wet op de Materiële Oorlogsschaden tot stand gekomen panden, meenden te weten, dat het departement in het verleden eigenmachtig vroegere huurverhogingen op zodanige panden heeft toegepast. De eerste ondergetekende, aannemende, dat zijn departement „het” departement is, zou er in verband met deze opmerking op willen wijzen, dat artikel 5 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 hem de bevoegdheid geeft om de huren van panden als hierbedoeld nader vast te stellen. In de gevallen, waarin zulks is gebeurd na en in verband met de vorige huurverhoging, zijn die huren gebracht op het peil van de huren van vergelijkbare, eerdergebouwde panden. Om deze reden wordt thans voorgesteld om bedoelde, gelijkgetrokken huren rechtstreeks ingevolge de wet te verhogen.

Bij de verhoging van de huurprijzen van duplexwoningen, hetzij bij de Huurwet, hetzij bij een beschikking op voet van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954, zal het bedrag, dat in deze huurprijzen begrepen is wegens kosten van de tijdelijke inrichting van de woning als duplexwoning, buiten beschouwing worden gelaten. In beginsel kan ervan worden uitgegaan, dat vorenbedoelde toeslag na 10 jaar kan komen te vervallen. Er kunnen zich echter gevallen voordoen, waarin na ommekeer van de tienjarige termijn blijkt, dat de duplexopslag onvoldoende is geweest om evenbedoelde kosten te dekken. Ten aanzien van woningwetwoningen heeft de eerste ondergetekende in gevallen, waarin de duplexwoningen nog niet konden worden ontsplitst, verzoeken om de duplex toeslag te handhaven voor een zodanig tijdvak als nodig is om alsnog voldoende dekking te verkrijgen voor de kosten van splitsing en ontsplitsing, ingewilligd. Ten aanzien van dergelijke verzoeken, welke betrekking hebben op de particuliere gesubsidieerde bouw, is hij bereid een analoge gedragslijn te volgen.

Artikel 1 G (artikel 12 Huurwet). Ingevolge het Huuradviescommissiebesluit moet aan een verzoek, dat door een der partijen afzonderlijk wordt ingediend, een afschrift worden toegevoegd, welk afschrift de secretaris aan de wederpartij zendt. Deze bepaling zal ook gelden voor verzoeken, als bedoeld in artikel 12a.

Artikel 1 J (artikel 28a Huurwet). Ingevolge het bepaalde onder b van dit artikel is de grens, waarboven bepaalde categorieën gebouwd onroerend goed kunnen worden geliberaliseerd, inderdaad een huurgrens. Indien in zo'n geval partijen over de juiste hoogte van de huurprijs van mening verschillen, kunnen zij daarover naar de mening van de ondergetekenden wel een beslissing verkrijgen. Zij menen, dat het inzicht van de verhuurder over de hoogte van die huurprijs niet beslissend is voor de bevoegdheid van de huuradviescommissie om ter zake advies uit te brengen.

Bij de beoordeling of een gemeente voor toepassing van artikel 28a in aanmerking komt zal de vraag of aldaar de schaarste in het algemeen is overwonnen het voornaamste criterium zijn. Met betrekking tot de beantwoording van die vraag kan de aanwezigheid van b.v. een groot aantal krotten uiteraard een rol spelen.

Artikel 28c Huurwet. Tegen het voorstel om de in dit artikel gestelde termijn op 2 maanden te bepalen, hebben de ondergetekenden geen bezwaar. Zij zijn bereid het wetsontwerp in die zin te wijzigen. Zij mogen hierbij nog opmerken, dat zij aan het alleen in de memorie van toelichting gebruikte woord „ontruimingsbescherming” hun hart niet hebben verpand. Wil men het niet bezigen, dan is hun dat wel.

Artikel 28d Huurwet. Naar aanleiding van de over dit artikel gestelde vraag, wat onder „redelijke belangen” moet worden verstaan, delen de ondergetekenden mede, dat met het onderwerpelijke voorschrift wordt beoogd de rechter, bij de afweging, rekening te laten houden met alle werkelijke, niet gefantaseerde belangen van partijen over en weer. Zij zouden daarom de andere redacties, die worden voorgesteld, ofschoon deze wellicht aan de kantonrechter wat meer houvast zouden bieden, willen ontraden. Tegen de tweede, door een lid voorgestelde terminologie bestaat bovendien bedenking, omdat daarbij het „maatschappelijk bestaan” van de gewezen huurder als criterium wordt gesteld. De ondergetekenden zijn van mening, dat de mogelijkheid om die gewezen huurder nog een terme de grâce toe te staan, daardoor al te zeer zou worden beperkt.

Artikel 28e en 28f Huurwet. Verscheidene leden, waar- bij een ander lid zich aansloot, hebben ervoor gepleit om de in artikel 28e genoemde termijnen te verkorten. De ondergetekenden kunnen dit denkbeeld niet overnemen. De termijn van 3 jaar voor bedrijfspanden is met opzet gekozen om de huurder niet in een ongunstiger positie te brengen dan onder de huidige regeling, die ook, in bepaalde gevallen — zie artikel 25, tweede lid, Huurwet — ontruiming eerst na 3 jaar mogelijk maakt. De ondergetekenden zouden hierbij nog willen opmerken, dat in artikel 28e telkens wordt gesproken van „ten hoogste” een jaar, enz. Zij geven hieraan de voorkeur boven een vaste termijn, zoals de hier aan het woord zijnde leden schijnen voor te staan.

Artikel 28g Huurwet. Naar aanleiding van de vraag over de uitsluiting van hoger beroep en cassatie tegen de uitspraken van de kantonrechter, bedoeld in dit artikel, zouden de ondergetekenden erop willen wijzen, dat ingevolge het gemene recht, dat in het algemeen in het vrijgemaakte gebied zijn plaats zal hernemen, de gewezen huurder in situaties, waarop het wetsontwerp hier het oog heeft, geen enkel steekhoudend verweer heeft tegen een eventuele ontruimingsactie van de verhuurder. De huur toch is geëindigd en er is geen bewijs van nieuwe of verlengde huur (vgl. artikel 41 R.O.). Hetgeen hem krachtens het wetsontwerp kan worden toegestaan, is een gunst. Hierover moet bovendien — mede in het belang van de verhuurder — op korte termijn kunnen worden beslist. Al deze omstandigheden pleiten er naar de mening van de ondergetekenden voor om de beslissingen van de kantonrechter onherroepelijk te doen zijn.

Artikel II. Anders dan ten aanzien van de artikelen 8 en 8a hebben de ondergetekenden niet voorgesteld artikel 5 van de Huurwet te laten vervallen. De op het tweede lid van dat artikel gegronde beschikkingen blijven dus — evenals zulks in 1957 het geval was — in stand.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.

De Minister van Justitie a.i.,

E. H. TOXOPEUS.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

G. M. J. VELDKAMP.