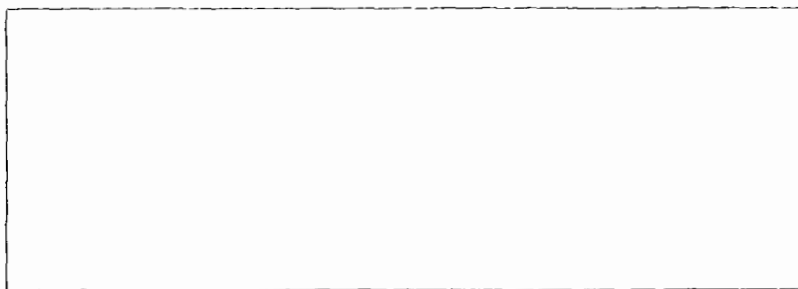


ADVIES  
INZAKE HET VRAAGSTUK VAN DE  
HUREN



SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

ADVIES  
INZAKE HET VRAAGSTUK VAN DE  
HUREN

UITGEBRACHT AAN DE MINISTER VAN  
WEDEROPBOUW EN VOLKSHUISVESTING

## INHOUD

	Blz.
HOOFDSTUK I. INLEIDING . . . . .	5
1. Verzoek om advies . . . . .	5
2. Voorbereiding van het advies . . . . .	7
HOOFDSTUK II. PROBLEEMSTELLING . . . . .	10
HOOFDSTUK III. DE UITEINDELIJKE EVENWICHTSTOE- STAND OP DE WONINGMARKT . . . . .	13
HOOFDSTUK IV. GEDRAGSLIJN VOOR DE NAASTE TOE- KOMST . . . . .	15
HOOFDSTUK V. GEDIFFERENTIEERDE HUURVERHOGING EN COMPENSATIEMAATREGELN . . . . .	18
1. Gedifferentieerde huurverhoging naar gemeenteklassenindeling . . . . .	18
2. Compensatiemaatregelen: belastingen en subsidies . . . . .	22
3. Compensatiemaatregelen: looncompensatie . . . . .	27
4. Compensatie voor niet-loontrekkenden . . . . .	33
5. Conclusies betreffende de compensatiemogelijkheden . . . . .	34
HOOFDSTUK VI. DE POSITIE VAN DE HUISEIGENAAR . . . . .	36
HOOFDSTUK VII. WAARBORGING VAN HET ONDERHOUD. 45	45
HOOFDSTUK VIII. FINANCIERING VAN DE WONINGBOUW EN OVERHEIDSFINANCIEN; HUURBELASTING . . . . .	47
HOOFDSTUK IX. HUURVERHOGING VAN BEDRIJFSPANDEN	51
BIJLAGE 1. De verhouding van de huren in de Ie en Ve gemeente- klasse en een confrontatie hiervan met de beoogde huur- hoging . . . . .	55
BIJLAGE 2. Vergelijkend overzicht van de nominale huurverschillen (tussen Ie en Ve gemeenteklasse) welke bij toepassing van de methoden II en III ontstaan . . . . .	57
BIJLAGE 3. Berekeningen betreffende een looncompensatie volgens methode II . . . . .	58
BIJLAGE 4. Berekeningen betreffende een looncompensatie volgens methode III . . . . .	60

BIJLAGE 5.	Berekeningen betreffende een looncompensatie op basis van regelingslonen . . . . .	62
BIJLAGE 6.	Vergelijkend overzicht van de compensatieresultaten volgens de methoden II en III . . . . .	64
BIJLAGE 7.	Berekening van het stijgingspercentage van de post Onderhoudskosten . . . . .	65
BIJLAGE 8.	Berekening van het aftrekpercentage voor de onderhoudskosten in verband met de gewijzigde onderhoudszeden .	66
BIJLAGE 9.	Globale raming van de consequenties van een compensatie van een huurverhoging voor het Overheidsbudget . . .	68

## HOOFDSTUK I.

### INLEIDING.

#### § 1. Verzoek om advies.

De Raad ontving van de toenmalige Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting een verzoek om advies over het vraagstuk van de huren, zoals tot uiting komt in het hierna volgend schrijven d.d. 1 Mei 1952, afd. S.G., Onderwerp: huurverhoging, No. 31235:

„Namens de Regering moge ik U uitnodigen op zo kort mogelijke termijn advies uit te brengen omtrent het vraagstuk van de huren.

Zoals bekend, zijn de huren bevroren sinds 1940 met dien verstande, dat met ingang van 1 Januari 1951 een huurverhoging voor het oude huizenbezit tot stand kwam, bedragende 15 % van het huurpeil op 9 Mei 1940 en dat de huren van de op of na 27 December 1940 gebouwde woningen, voor zover gebouwd zonder overheidssteun, in feite zijn vrijgelaten, terwijl voor die, gebouwd na 1945 met overheidssteun, huren gelden, die — hoewel aanvankelijk lager — voor de vóór en na medio 1951 gebouwde woningen zijn vastgesteld op onderscheidenlijk 130 en 145 % van het huurpeil van Mei 1940. Toen de bouwkosten en de rentevoet een voortdurende stijging gingen vertonen, zijn nl. niet de rijksbijdragen verhoogd, maar werden de hogere exploitatie-lasten, welke daarvan het gevolg waren, opgevangen in de huren. Allengs moest daardoor voor de nieuw gereed komende woningen een voortdurend hogere huur worden vastgesteld, zo zelfs, dat in recente gevallen tot 160 à 170 % van het vóór-oorlogse huurpeil moest worden gegaan. Verwacht wordt echter, dat daarmee de bovenste grens is bereikt, aangezien de bouwkosten in de laatste tijd geen tendenz tot verdere stijging vertonen en de Ministerraad besloten heeft de verhoging van de rente van 4 % tot 4 $\frac{1}{4}$  % op te vangen in een verhoging van de rijksbijdrage, althans voor wat de woningwoningen betreft. Voor woningen, gebouwd met gebruikmaking van de premiëregeling, moest in het algemeen nog grotere soepelheid bij de vaststelling van de huren worden betracht, aangezien anders voor huurwoningen geen sluitende exploitatie te verkrijgen was.

Uit de hierbij gevoegde adviezen van de Voorlopige Raad

voor de Volkshuisvesting en van de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek omtrent welke adviezen de Regering overigens haar standpunt nog niet heeft bepaald, blijkt voldoende duidelijk, dat de aldus ontstane situatie uit een oogpunt van volkshuisvesting ernstige bezwaren oproept. Daarbij komt, dat het tegenover de huiseigenaren niet te verantwoorden zou zijn, als bij het huidige<sup>o</sup> huurpeil zelfs een sluitende exploitatie niet mogelijk zou blijken. Het minste, waarop de huiseigenaren aanspraak kunnen maken, is een verhoging van de huren met een zodanig bedrag, dat daaruit de stijging van de exploitatie-lasten bestreden kan worden. Ten aanzien van dit punt zal vermoedelijk geen verschil van mening bestaan; de enige vragen, welke hierbij rijzen, betreffen de hoegrootheid van het percentage, hetwelk uit dit oogpunt nog op de geldende huren zal moeten worden gelegd, en de onzekerheid, of alle huiseigenaren inderdaad de hogere lasten, waarvan bij de berekening van het percentage wordt uitgegaan, op zich zullen nemen, dan wel te dragen krijgen.

Daarnaast eist de vraag beantwoording, in hoeverre de huizenbezitter in verband met de algemene prijsstijging aanspraak kan maken op een hoger nominaal inkomen uit zijn bezit dan hem vóór de oorlog ten deel viel. Het lijkt voor de hand te liggen, dat te dezen aanzien met betrekking tot huren en pachten eenzelfde gedragslijn wordt gevolgd, in verband waarmee het als een gelukkige omstandigheid kan worden beschouwd, dat door mijn ambtgenoot van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening ook over het pachten-vraagstuk Uw oordeel is ingewonnen.

Betreffen deze beide vragen voornamelijk de huurpolitiek op kortere termijn, op langere termijn wordt de aandacht in het bijzonder getrokken door de vraag, hoe op den duur weer evenwicht zal zijn te krijgen tussen bouwkosten en huren. Het zou zeker geen wijs beleid zijn de huren op korte termijn af te stemmen op de geldende bouwkosten. Zo lang er een vrij grote waarschijnlijkheid is, dat op wat langere termijn een daling in de bouwkosten zal intreden, zal het beleid er op gericht moeten zijn de huren niet te laten oplopen boven een peil, waarvan met enige redelijke zekerheid kan worden aangenomen, dat het zich ook in de toekomst zal kunnen handhaven. Vooral voor de particuliere bouw zou een tegengestelde politiek funest blijken. Dit brengt mede handhaving voor de eerste jaren van enigerlei vorm van subsidiëring. De gedachte sluit daarbij dan echter aan, of de zware lasten, welke een dergelijke subsidiëring op 's Rijks schatkist legt, niet zouden zijn te verminderen of wellicht geheel weg te nemen door de instelling van een huuregalisatiefonds, dat gevoed zou worden door een zeker percentage te leggen op de huren van de oude woningen om daarmee de huren van de

nieuwe woningen binnen verantwoorde grenzen te kunnen houden.

Het complex van deze overwegingen zal tot grondslag moeten dienen voor de vaststelling van de huurverhoging, welke onder de bestaande verhoudingen redelijk kan worden geacht, waarbij dan anderzijds weer niet uit het oog mag worden verloren, dat een dergelijke huurverhoging ook in het kader van de loon- en prijspolitiek aanvaardbaar moet worden geacht. In dit verband moge de aandacht worden gevestigd op de beschouwingen, die de Regering in de onlangs gepubliceerde Nota inzake de Exportpolitiek aan de noodzaak van de handhaving van een krachtige exportpolitiek heeft gewijd.

Dit noopt er toe het vraagstuk van de mate en wijze van compensatie onder het oog te zien, waarbij niet alleen aandacht is te schenken aan de loontrekkenden, maar ook aan de brede groep van mensen, die een klein inkomen hebben, *niet* uit loon, zoals gepensioneerden, rentetrekken, kleine zelfstandigen e.d. Met het oog op deze laatste categorie zal ook zijn te bezien, of de bedrijfspanden in de huurverhoging moeten worden betrokken dan wel of het verantwoord is deze huren geheel vrij te laten.

Ten slotte is er dan nog de vraag, of de huren van alle woningen en bedrijfspanden met een gelijk percentage moeten worden verhoogd, met name, of geen onderscheid moet worden gemaakt naar gelang van de verschillende gemeenteklassen.

In het voorgaande zijn de verschillende vragen, welke rond het hurenprobleem rijzen, slechts kort aangestipt. In de bijgevoegde adviezen van de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting en de Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek wordt op een en ander wat dieper ingegaan. Deze adviezen zijn intussen slechts bedoeld als materiaal te Uwer voorlichting. Graag laat ik aan Uw prudentie over, in hoeverre Uw Raad daarvan gebruik wil maken.

De Minister van Wederopbouw en  
Volkshuisvesting,  
w.g. J. IN 'T VELD."

## § 2. Voorbereiding van het advies.

Het onderhavige veel omvattende vraagstuk is door de Raad, ter voorbereiding van zijn uit te brengen advies, in handen gesteld van de Subcommissie Loonpolitiek op Lange Termijn van de Commissie Lonen en Prijzen. In verband met de

aard en de omvang van het probleem werd deze subcommissie aangevuld met enkele deskundigen. De aldus gevormde *Subcommissie Huurvraagstukken* was als volgt samengesteld:

Prof. Dr. J. Tinbergen, Voorzitter  
Dr. Ir. F. Bakker Schut  
Mr. J. A. Berger  
Drs. P. C. W. M. Bogaers  
G. A. Collignon  
Drs. J. H. Derksen  
Drs. C. P. Hazenbosch  
Ir. J. J. G. van Hoek  
Dr. M. W. Holtrop  
Mr. A. J. R. Mauritz  
S. J. Mook  
Drs. J. W. de Pous  
Prof. Dr. M. J. H. Smeets  
J. G. Suurhoff  
D. Swagerman  
A. In 't Veld  
Mr. J. Wilkens  
Prof. Dr. J. Zijlstra.

De heer Holtrop werd in verband met zijn langdurig verblijf in het buitenland vervangen door Prof. Dr. C. Goedhart; de heren Suurhoff en Zijlstra werden, na hun benoeming tot Minister, vervangen door resp. de heren Drs. D. Roemers en Prof. Dr. B. Pruyt. Tijdens afwezigheid van langere duur werden de heren Bogaers en Collignon vervangen door resp. de heren J. A. Middelhuis en H. Kaper.

Als vertegenwoordigers van de Ministers van Economische Zaken, van Sociale Zaken en Volksgezondheid en van Wederopbouw en Volkshuisvesting woonden resp. de heren R. Reimer, Dr. J. E. van Dierendonck en J. Bommer de beraadslagingen van de subcommissie bij.

Door de subcommissie is getracht, ondanks het gecompliceerde karakter van het aan haar voorgelegde vraagstuk, op zo kort mogelijke termijn met haar arbeid gereed te komen. In verband hiermee heeft de subcommissie haar beraadslagingen, niet-tegenstaande de practische bezwaren welke in het algemeen hieraan verbonden zijn, ook gedurende de zomermaanden ononderbroken voortgezet. In totaal heeft de subcommissie 13 maal vergaderd.

Ter voorbereiding van de behandeling van verschillende onderdelen van het vraagstuk zijn uit deze subcommissie enkele werkgroepen gevormd.

Op deze wijze heeft de subcommissie binnen een redelijke



termijn haar advies kunnen voorleggen aan de Commissie Lonen en Prijzen. Het prae-advies van laatstgenoemde commissie is vervolgens behandeld in de vergadering van de Raad op 28 November 1952, waarbij diens advies als volgt is vastgesteld.

## HOOFDSTUK II.

### PROBLEEMSTELLING.

De Raad meent voorop te moeten stellen, dat het huurvraagstuk onder de huidige omstandigheden in de eerste plaats een probleem van prijsbeheersing is. Als zodanig dient het te worden beoordeeld naar de normen die aan prijsbeheersingsmaatregelen moeten worden gesteld. Geconstateerd kan dan worden, zoals o.a. ook tot uiting komt in het hierboven aangehaalde schrijven van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting d.d. 1 Mei 1952, dat de huidige huren van woningen, welke vóór Mei 1940 zijn gebouwd, niet voldoen aan de algemene normen welke aan een prijsbeheersing kunnen worden gesteld. Daartoe zou de voor het verschaffen van woonruimte vast te stellen prijs, de huur, in het algemeen voldoende dienen te zijn voor dekking van de productiekosten <sup>1)</sup> alsmede ruimte dienen te laten voor een rechtvaardig inkomen van de huiseigenaar. Op deze zijde van het probleem wordt in Hoofdstuk VI nader ingegaan. Thans moge zeer in het kort de voorgeschiedenis van de huidige toestand, alsmede de samenhang met de woningvoorziening, de werkgelegenheid en de overheidsfinanciën worden geschetst.

De huurstop dateert van Mei 1940, toen de huurprijzen op het peil van 9 Mei werden gefixeerd. Een beheersing van het huurpeil moest toen noodzakelijk worden geacht om te voorkomen, dat bij de zich voordoende inflatoire tendenties en bij de beperkte mogelijkheden van vergroting van het aanbod van woonruimte, de huurprijzen op onverantwoorde wijze zouden worden opgedreven.

Na de oorlog deed zich deze situatie in versterkte mate voor. De bevolking was in de oorlogsjaren sterk toegenomen en bleef ook daarna een sterke groei vertonen, terwijl gedurende de jaren 1940—1945 vrijwel geen nieuwe woningen waren gebouwd. Integendeel, de hoeveelheid woonruimte was, vooral in verschillende grote en middelgrote steden, door oorlogshandelingen in belangrijke mate verminderd. Tengevolge hiervan was er een grote divergentie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt ontstaan. Na de oorlog kwam de woningbouw slechts geleidelijk op gang, zodat ook nu nog steeds de vraag in belangrijke mate het aanbod van woonruimte overtreft. Zolang dit het geval is blijft prijsbeheersing nodig, zij het dat de basis herziening behoeft.

De psychologische en morele gevolgen voor de bevolking,

---

<sup>1)</sup> Voor bepaalde categorieën van de bevolking kan op grond van sociale overwegingen via subsidies een uitzondering hierop worden gemaakt.

welke aan een onvoldoende huisvesting, woningschaarste en onvoldoende krotopruiiming verbonden zijn, maken het ook afgezien van het huurvraagstuk ten zeerste gewenst, dat de woningbouw zoveel mogelijk wordt bevorderd. Ondanks hetgeen op het gebied van de woningbouw tot dusver is gepresteerd, is het vraagstuk van de woningnood echter nog allerminst opgelost en zal het een voortgezette inspanning vereisen. Het tempo waarmee dit kan geschieden, wordt, behalve door de economische situatie van ons land, mede bepaald door de huurpolitiek.

Indien, zoals thans het geval is, het huurpeil van de oude woningen in vergelijking tot de tegenwoordige bouwkosten op een laag peil gehandhaafd blijft, zal dit, afgezien van de invloed op de woningschaarste, tot gevolg hebben dat het noodzakelijke onderhoud van de bestaande woningen in onvoldoende mate of in het geheel niet plaats vindt. Dit gaat bovendien gepaard met een terugslag op de werkgelegenheid in de onderhoudssector. Een verder gevolg is een intering van het reële vermogen van de huiseigenaar. Tenslotte heeft handhaving van het lage huurpeil belangrijke consequenties voor het overheidsbudget, in de vorm van grote subsidielasten.

De beheerste huurprijs vertoont een hoge mate van verstarung. Steeg het algemeen prijsniveau in ons land sinds 1940 ongeveer tot 250 %, de huurprijzen van de vooroorlogse woningen bleven na de geringe verhoging in begin 1951 op een peil van 115 % van 1940 gehandhaafd. Daar de huren van woningen, welke in de na-oorlogse jaren gebouwd zijn, vrij aanzienlijk zijn gestegen, zij het lang niet in verhouding tot de bouwkosten, doet zich een niet onbelangrijke divergentie voor tussen het huurpeil van de oude woningen en dat van de na 1940 gebouwde woningen. Aanvankelijk werd bij de nieuwe woningen gegaan tot een huurpeil van 130 % van 1940, later tot 145 %. Voor sommige soorten woningen is in de laatste tijd de huur tot 160 à 170 % opgelopen.

Naast de ongunstige gevolgen verbonden aan een laag huurpeil als zodanig — welke hierboven zijn uiteengezet — zijn aan het bestendigen van een verschil in huurpeil tussen oude en nieuwe woningen bovendien de volgende nadelen verbonden.

Het handhaven van het genoemde verschil betekent in de eerste plaats, dat de individuele huiseigenaren niet op dezelfde wijze worden behandeld. Voorts wordt een rationele woningkeuze belemmerd; beter-geplaatste gezinnen blijven in oude woningen wonen, omdat voor hen veelal het verschil in huurpeil te groot is. Bij afnemung van de gezinsgrootte vindt evenmin verhuizing plaats, omdat de oude, hoewel ruimere woning, goedkoper is dan een kleinere, nieuwe woning. Het gevolg hiervan is, dat voor minder-geplaatste en grote gezinnen een woning met een passend huurpeil niet beschikbaar is.

Tenslotte betekent dit verschil in huurpeil — gezien een van de uitgangspunten van de huidige loonpolitiek — een relatief ongunstiger positie voor de bewoners van nieuwe woningen. Bij de prijsindexcijfers voor het gezinsverbruik wordt namelijk nog steeds een huurpeil van 115 % t.o.v. voor de oorlog aangehouden, terwijl voor de nieuwgebouwde woningen een aanzienlijk hoger huurpeil geldt.

### HOOFDSTUK III.

#### DE UITEINDELIJKE EVENWICHTSTOESTAND OP DE WONINGMARKT.

De Raad is van mening, dat in een situatie, waarin het evenwicht op de woningmarkt door voldoende nieuwbouw zal zijn hersteld, in beginsel weer tot een vrije huurprijsvorming kan worden besloten. Het huurniveau zal in dat geval worden bepaald door de kosten van een rendabele nieuwbouw, waarbij kwaliteitsverschillen voor voldoende variatie in huurprijzen zullen zorgen. In bedoelde evenwichtstoestand zal het huurpeil, naast een vergoeding voor onderhoudskosten en overige directe lasten een rentebedrag over het geïnvesteerde kapitaal en een afschrijvingsquotum op basis van de vervangingswaarde bevatten. Boven deze kostenelementen komt dan nog een ondernemersbeloning. De hoogte hiervan zal in samenhang met inkomensvorming in het algemeen van groepen met een ongeveer gelijke economische functie worden bepaald door de onderlinge concurrentie der aanbieders van woondiensten. Een dergelijke huurprijsbepaling is, economisch gezien, juist te achten, daar de consument eerst dan een volledige vergoeding geeft voor de door hem genoten woondiensten.

De Raad spreekt er zich niet over uit, of bij het intreden van de evenwichtssituatie — dus aan het eind van het aanpassingsproces — het op deze wijze tot stand gekomen huurbedrag — met name het daarin begrepen bedrag aan afschrijvingen op basis van vervangingswaarde — geheel ten goede dient te komen aan de desbetreffende huiseigenaren. De economische functie van de afschrijvingsbedragen is in beginsel, dat daaruit de vervanging van de woningvoorraad geschiedt. In het verleden zijn echter veelal niet door alle woningbezitters afschrijvingen verricht en is door een deel hunner ook niet voor vervanging zorg gedragen.

Als remedie tegen een kapitaalintering, welke het gevolg kan zijn van een niet reserveren van afschrijvingen, is de gedachte wel geopperd, herinvestering van de afschrijvingsbedragen verplicht te stellen. In een evenwichtssituatie zal het naar de mening van de Raad echter niet nodig zijn hiertoe over te gaan. Het is uiteraard mogelijk en zelfs waarschijnlijk, dat ook in de toekomst weer een deel van de huiseigenaren niet tot vervanging overgaat, doch zijn kapitaal consumeert. Bij een rendabel huurpeil, waarvan hier wordt uitgegaan, mag echter worden verwacht, dat daartegenover voldoende bereidheid van anderen tot investering in huizenbezit bestaat om hieraan tegemoet te komen.

Zonder hier een uitspraak te doen over de wenselijkheid van een zodanige maatregel, acht de Raad het denkbaar, dat men in tijden van acute kapitaalschaarste van overheidswege overgaat tot het beletten van intering op bestaande vermogens. In dit geval zal een zodanige maatregel in beginsel echter genomen dienen te worden voor alle kapitaalbezitters op dezelfde wijze, zij het dat bijzondere omstandigheden het gewenst kunnen doen zijn speciale maatregelen voor bepaalde groepen kapitaalbezitters te nemen.

Op dit moment kan, in verband met de onzekerheid van de toekomstige ontwikkeling van de bouwkosten en met het nog steeds hoge peil dezer kosten, een uitspraak met betrekking tot het huurpeil bij een evenwichtstoestand slechts van academische waarde zijn. Het doen van een dergelijke uitspraak wordt in dit stadium ook niet nodig geacht. Immers ondanks de bestaande onzekerheden kan veilig worden aangenomen, dat het evenwichtsniveau der huren hoog zal zijn en niet in eenmaal zal kunnen worden bereikt. De kostenverhogende werking, welke hiervan bij een eventuele looncompensatie zou uitgaan, gesteld tegenover de noodzaak het loon- en prijspeil van ons land met het oog op onze exportpositie laag te houden, maken een al te drastische huurverhoging ongewenst. Daar dus de oplossing van het huurvraagstuk in étappes zal moeten geschieden, is de vraag, welke op dit moment urgent is, slechts hoe groot de eerste étappe dient te zijn.

## HOOFDSTUK IV.

### GEDRAGSLIJN VOOR DE NAASTE TOEKOMST.

Bij het bepalen van de omvang van deze eerste étappe dienen, zoals in de brief van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting is gesteld, de volgende punten overwogen te worden:

- a) het feit, dat de (gesubsidieerde) huur van de na 1951 gebouwde woningen op 145 % van het huurpeil van Mei 1940 is vastgesteld, terwijl in recente gevallen tot 160 en 170 % moest worden gegaan;
- b) de waarschijnlijkheid, dat bij een huurverhoging compensatie in enigerlei vorm zal dienen te worden gegeven, waarbij niet alleen op de positie van de loon- en salaristrekken- den gelet dient te worden, doch ook op de positie van andere brede groepen van de bevolking (gepensioneerden, rentetrekkers, kleine zelfstandigen e.d.);
- c) de eis van een rechtvaardige behandeling van de groep huiseigenaren, waarbij deze groep in elk geval aanspraak kan maken op een soortgelijke behandeling als groepen met een vergelijkbare economische functie;
- d) de kwestie van de financiering van de woningbouw, gezien in het licht van de algehele situatie van de overheidsfinanciën.

Wanneer een bepaalde weg tussen twee punten in meerdere étappes afgelegd moet worden, is het kiezen van de omvang van de eerste étappe min of meer arbitrair. Bij het doen van een keuze in de situatie, zoals deze thans is, is in het bijzonder betekenis toegekend aan het onder a) genoemde gezichtspunt. Het feit, dat de huren van de nieuw gebouwde woningen gesubsidieerd worden, maakt het mogelijk het tussenstadium zodanig te kiezen, dat voor een belangrijk deel aan de ongewenste toestand, dat voor gelijkwaardige huizen een verschillende huur wordt berekend, een eind komt. Daarbij is tevens als voorwaarde gesteld, dat in elk geval aan bepaalde minimumeisen van een rechtvaardige behandeling van de huiseigenaren moet worden voldaan.

De Raad kan zich, met uitzondering van één lid, in verband met het bovenstaande, met het denkbeeld verenigen het basis-huurpeil te stellen op 145 à 150 % van het huurpeil Mei 1940 (= 125 à 130 % van het huurpeil 1 Januari 1951).

Een minderheid verbindt aan deze verhoging tot 145 à 150 % de voorwaarde, dat een deel van deze huurverhoging ten gunste van een huuregalisatiefonds komt. Voor de motivering van haar

standpunt verwijst deze minderheid naar het gestelde op blz. 28 e.v.

Een dergelijk huurpeil impliceert, dat de huren van de vooroorlogse woningen en ook de huren van de tijdens en na de oorlog gebouwde woningen, voorzover deze beneden het niveau van 145 à 150 % liggen, tot dit peil worden verhoogd.

Een volledig uniform huurpeil wordt op deze wijze nog niet bereikt, daar de meest recente nieuwbouw reeds een huurpeil kent tot 160 à 170 % van het huurniveau 1940. De meerderheid van de Raad acht het niet gewenst de huren, voorzover deze liggen boven het peil 145 à 150 % van 1940, tot dit peil terug te brengen. Wel acht zij het gewenst, dat, in afwachting van een verdere huurverhoging, maatregelen worden getroffen, dat het huurpeil van de nieuw te bouwen woningen, voorzover deze worden gesubsidieerd, niet stijgt boven het in recente gevallen bereikte niveau van 160 à 170 % van 1940.

Een minderheid van de Raad zou wat dit betreft verder willen gaan en ook de huren van gesubsidieerde woningen, die reeds boven het niveau van 145 à 150 % van het huurpeil 1940 uitgaan, tot dit niveau willen zien teruggebracht. Ook de huren van nieuw te bouwen woningen zouden naar de mening van deze minderheid op het niveau 145 à 150 % van 1940 moeten worden gebaseerd.

Het voorstel van een meer uniform huurpeil behoeft niet noodzakelijk in te houden, dat de huren van oude en nieuwe woningen steeds nominaal gelijk dienen te zijn; kwaliteitsverschillen zullen steeds in de huurprijs tot uitdrukking moeten blijven komen, terwijl in de practijk ook een trek naar nieuwe woningen blijkt te bestaan, die bepaalde kwaliteitsverschillen, b.v. een geringere kubieke inhoud, kan compenseren. Dit laatste punt dient vooral bij een volgende stap in de richting van een rendabel huurpeil in aanmerking te worden genomen.

Hoe de voorgestelde huurverhoging tot 145 à 150 % van het huurpeil van Mei 1940 past in overwegingen, hierboven onder b), c) en d) genoemd, zal in de hiernavolgende hoofdstukken aan de orde worden gesteld. Daarbij zal wat sub b) betreft vooral ook aandacht moeten worden geschonken aan de vraag wie, indien de last van de huurverhoging voor bepaalde groepen wordt gecompenseerd, dan wel deze last krijgt te dragen.

Eén lid van de Raad kan zich niet verenigen met het hier-voor weergegeven standpunt. Met name heeft hij bezwaar tegen het verhogen van het basis-huurniveau tot 145 à 150 % van het huurpeil 1940.



Dit lid geeft de voorkeur aan een eerste étappe van huurverhoging tot maximaal 130 % van het huurpeil van 1940. De aantrekkelijkheid van deze meer beperkte huurverhoging is naar de mening van dit lid, dat het compensatievraagstuk dan veel gemakkelijker komt te liggen (zie ook hoofdstuk V), terwijl bovendien het vraagstuk van een eventuele huurbelasting geheel buiten beschouwing kan blijven (zie ook hoofdstuk VI).

Wat betreft het bij de huurverhoging te volgen systeem neemt de Raad aan, dat dit hetzelfde zal zijn als bij de Huurwet is gevolgd, in deze zin, dat de verhoogde huurprijzen slechts zullen gelden voorzover partijen geen lagere prijzen overeenkomen. Ook in het geval van onderhuur gaat de Raad er van uit, dat de in de Huurwet aanvaarde regeling, t.w. dat de onderhuur in redelijke proporties dient te staan tot de hoofdhuur, zal worden gehandhaafd.

## HOOFDSTUK V.

### GEDIFFERENTIEERDE HUURVERHOOGING EN COMPENSATIEMAATREGELEN.

#### § 1. Gedifferentieerde huurverhoging naar gemeenteklassen- indeling.

De vraag kan worden gesteld of de door de Raad noodzakelijk geachte huurverhoging, genoemd in hoofdstuk IV, evenals in 1951, voor alle gemeenteklassen hetzelfde percentage dient te bedragen, dan wel of zij gedifferentieerd moet zijn.

In de nota van de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek, genoemd in hoofdstuk I — welke in het hiernavolgende kortheidshalve met „L.P.C.-nota” wordt aangeduid — wordt er de voorkeur aan gegeven thans een gedifferentieerde huurverhoging tot stand te brengen. Deze differentiatie wordt dan voornamelijk gegrond op het hiermede samenhangende effect van een eventuele looncompensatie. Laatstbedoelde gedifferentieerde huurverhoging zou t.o.v. 1951 dienen te bedragen: voor gemeenteklasse I 20 %, II 25 %, III 30 %, IV 40 % en V 45 %. Ten opzichte van 1940 betekent dit een huurverhoging van resp. 38, 44, 50, 62 en 68 %. In het hiernavolgende wordt deze differentiëring aangeduid met „methode I”. De desbetreffende berekeningen van de L.P.C. zouden vooral gezien moeten worden tegen de achtergrond van het resultaat van de compensatiemaatregel, welke bij de huurverhoging van Januari 1951 is getroffen. Bij de destijds getroffen maatregelen was de compensatie voor de werknemers in de grote stad nauwelijks voldoende, terwijl voor de werknemers in de laagste gemeenteklasse de compensatie de huurverhoging overtrof.

Afgezien van het feit, dat de Raad tegen de berekeningen in de L.P.C.-nota op zichzelf enige bedenkingen heeft — waarop in dit hoofdstuk nog nader zal worden ingegaan — heeft hij er bezwaar tegen deze huurdifferentiëring uitsluitend te motiveren met de resultaten van de hiermede samenhangende berekeningen inzake een eventuele compensatie.

Om te geraken tot een juiste huurdifferentiatie dient de vraag gesteld te worden, in welke mate de vooroorlogse verschillen in huurpeil tussen stad en platteland ook in de toekomst nog zullen gelden.

De Raad heeft zich daartoe rekenschap gegeven van de waarschijnlijkheid van blijvende verschillen in loon- en kostenpeil tussen stad en platteland, terwijl hij overigens verwijst naar zijn reeds uitgebrachte advies inzake het vraagstuk van de gemeenteclassificatie.

Bij de verklaring van de genoemde verschillen spelen in het bijzonder de huurverschillen tussen stad en platteland een rol. De oorzaken die voor de oorlog tot deze huurverschillen hebben geleid zijn tweeledig:

- A) een verschil in stichtingskosten resp. koopprijzen;
- B) een verschil in bruto-rentabiliteit over de onder A) genoemde stichtingskosten, resp. koopprijzen.

Het onder A) genoemde verschil heeft o.a. betrekking op een verschil in grondprijzen, bouwwijze en lonen van de bouwvakarbeiders.

Het verschil, genoemd onder B) valt te verklaren uit de volgende factoren:

- 1e. lagere kosten als gevolg van:
  - a. de lagere onderhoudskosten door lagere lonen;
  - b. de lagere onderhoudskosten tengevolge van minder mutaties;
  - c. de lagere lasten, zoals b.v. grondbelasting e.d.
- 2e. een geringere risico-premie voor leegstand en wanbetaling;
- 3e. een lagere netto-rentabiliteit.

Van het vooroorlogse verschil in de beloning van bouwvakarbeiders in de grote stad en op het platteland is reeds een belangrijk gedeelte verdwenen. Hetzelfde geldt ten aanzien van de vooroorlogse lagere onderhoudskosten ten plattelande als gevolg van de toenmalige lagere lonen. Beide laatstgenoemde punten vormen dus een feitelijk gegeven, terwijl de langzame vermindering van het verschil in woonzeden enigszins speculatief is.

In bijlage I is, bij wijze van illustratie, een schatting gemaakt van het verschil in stichtingskosten resp. koopprijzen en van de bruto-rentabiliteit. Met inachtneming van de bij deze schatting gemaakte veronderstellingen, volgt hieruit dat verwacht mag worden dat bij de uiteindelijke evenwichtstoestand het huurpeil in de Ie gemeenteklasse gelijk zal zijn aan circa 140 % van het huurpeil in de Ve gemeenteklasse.

De thans gewenste differentiëring in de huurverhoging dient een bepaalde stap te zijn in de richting van de huurnivel-lering. Daarbij moet rekening worden gehouden met de door de Raad voorgestelde gemiddelde huurverhoging van ca 45 à 50 % ten opzichte van het huurpeil in 1940 en met het feit dat naar schatting ca 80 % van de huizenvoorraad in Nederland voorkomt in de gemeenteklassen I t/m III. De op pag. 11 genoemde methode I gaat evenwel te ver en zal tot ongewenste repercussies aanleiding geven. Een verschil in huurverhoging van 25 % tussen de Ie en Ve gemeenteklasse zou bovendien

tot psychologische weerstanden leiden.

Op grond van bovenstaande overwegingen acht de Raad het wenselijk, dat de differentiëring van de huurverhoging naar gemeenteklassenindeling geringer zal zijn dan in methode I tot uiting komt. Bij een later te volgen huurverhoging kan de differentiëeringsgraad al naar gelang van de nieuwe aspecten van de hierbij aan de orde komende vragen opnieuw worden bepaald.

De Raad heeft hierbij overwogen, dat nog gedurende bepaalde tijd rekening moet worden gehouden met huurverschillen van enige betekenis, waarbij hij zich nog bezwaarlijk in concreto kan uitspreken over de verwachte uiteindelijke verschillen in huurniveau.

De Raad motiveert deze verwachting met te wijzen op het blijvend karakter van het onderscheid in bepaalde grond- en bouwkosten tussen stad en platteland (grondprijzen, kosten bouwrijp maken van de grond), terwijl anderzijds weliswaar er mede gerekend mag worden, dat de nivellering in loonpeil tussen stad en platteland zich nog verder zal voortzetten, zonder dat nochtans spoedig met een geheel of nagenoeg geheel verdwijnen van deze loonverschillen te rekenen valt. De beschouwingen dienaangaande in het advies van de Raad over het vraagstuk van de gemeente classificatie, leiden niet tot de conclusie, dat een volledige egalisatie van lonen voor het gehele land binnen afzienbare tijd te verwachten is.

In verband met het onzekere karakter van de berekeningen in bijlage I acht de Raad het in dit stadium niet wel mogelijk nauwkeurig omlinnde verwachtingen omtrent de invloed van de factoren, welke de huurverhoging bepalen, te formuleren.

Met inachtneming van het bovenstaande geeft de minderheid van de Raad op grond van de navolgende overwegingen de voorkeur aan een huurdifferentiëring als tot uitdrukking komt in de methode II:

#### Percentage van huurverhoging (methode II).

		t.o.v. 1951	t.o.v. 1940
gemeenteklasse	I	25	45
"	II	30	50
"	III	30	50
"	IV	40	60
"	V	40	60

Zoals in hoofdstuk III en IV is opgemerkt, zal de oplossing van het huurvraagstuk in étappes moeten geschieden, waarbij het kiezen van de eerste étappe min of meer arbitrair is. Evenzo zal ook de vermindering van het procentuele huurver-

schil tussen stad en platteland in étapes dienen te geschieden, waarbij het uiteraard gewenst is beide étapes zo veel mogelijk op elkaar te doen aansluiten.

Wanneer men het uiteindelijk evenwichtsniveau — met alle onzekerheden daaraan verbonden — stelt op 230 à 250 %, zou bij een huurverhoging tot 145 à 150 % circa 1/3 van de afstand tussen het huidige huurniveau van 115 % en het evenwichtsniveau worden overbrugd. In overeenstemming hiermede zou ook circa 1/3 van de weg der huurnivellering tussen stad en platteland moeten worden afgelegd.

Momenteel bedraagt het huurverschil tussen stad en platteland (eerste en vijfde gemeenteklasse) 100 %, (zie paragraaf 3). Het huurverschil in de uiteindelijke evenwichtssituatie wordt — met alle onzekerheden daaraan verbonden — in bijlage I geschat op 40 %, zodat 60 % moet worden overbrugd.

In analogie met de huurverhoging dient 1/3 van dit verschil bij de eerstkomende étape, d.w.z. 20 %, te verdwijnen, zodat het huurverschil tussen stad en platteland dan 80 % zal bedragen. Uit bijlage I moge blijken, dat methode II volledig aan deze voorwaarde voldoet. Aldus wordt bij methode II — in tegenstelling tot methode III — een volledige kwantitatieve aansluiting van de huurdifferentiatie aan het percentage huurverhoging tot 145 à 150 % verkregen.

Voorst heeft methode II boven methode III het belangrijke voordeel, dat slechts met drie percentages huurverhoging behoefte te worden gewerkt, terwijl het bovendien ronde percentages betreft.

Aangaande de argumentatie van de meerderheid kan het navolgende worden opgemerkt. Een deel van de argumenten is niet relevant, omdat deze geen betrekking hebben op het verschil tussen methode II en III. Ook de minderheid is bijv. van mening, dat rekening moet worden gehouden met de verwachtingen met betrekking tot een zekere huurnivellering o.a. ten gevolge van de vrij sterke nivellering van de lonen en de hiervan afgeleide kosten tussen stad en platteland.

Voorts zal het na bovenstaande uiteenzettingen duidelijk zijn, dat juist methode II een betere kwantitatieve aansluiting geeft aan de berekeningen van bijlage I dan methode III.

Tenslotte moge er op worden gewezen, dat blijkens bijlage 3 de differentiatie van methode II een eenvoudige vorm van compensatiemaatregelen allerminst in de weg staat.

Een meerderheid van de Raad verwacht in het algemeen binnen een betrekkelijk kort tijdsverloop een vrij sterke nivellering van de lonen en de hiervan afgeleide kosten tussen stad en platteland.

Deze meerderheid is voorts van mening, dat rekening gehou-

den dient te worden met de verwachtingen met betrekking tot de huurnivellering, welke door een meerderheid in de Raad in zijn advies over het gemeenteclassificatie-vraagstuk d.d. 17 October 1952 zijn uitgesproken, alsmede met het toekomstige huurverloop, dat in het rapport van de Commissie-Kruijt nader is besproken. In dit verband dient het tot stand te brengen huurverschil tussen de Ie en Ve gemeenteklasse niet al te veel af te wijken van het verschil, dat na de laatste huurverhoging in 1951 is ontstaan.

Vervolgens acht de meerderheid het wenselijk, dat de gedifferentieerde huurverhoging meer beantwoordt aan de resultaten van de berekeningen, genoemd in bijlage 1. Tevens is het gewenst, dat het gemiddelde van de onderhavige gedifferentieerde huurverhoging zoveel mogelijk overeenkomt met de in hoofdstuk IV genoemde huurverhoging van 45 à 50 % t.o.v. 1940.

Tenslotte dient deze differentiatie voor de compensatiemaatregelen met betrekking tot de huurverhoging een eenvoudige vorm te hebben. Op grond van deze overwegingen meent de meerderheid, dat de volgende procentuele huurverhoging („methode III”) in aanmerking dient te komen.

#### Percentage van huurverhoging (methode III).

		t.o.v. 1951	t.o.v. 1940
gemeenteklasse	I	23	40
„	II	28	47
„	III	33	53
„	IV	37	57
„	V	40	61

Het lid van de Raad, dat meent dat de huurverhoging beperkt kan blijven tot ca 15 % van de huidige huren, sluit zich bij de argumentatie van de voorstanders van methode III aan. Dit lid is derhalve van oordeel, dat bij een eventuele gemiddelde huurverhoging van ca. 15 % een gedifferentieerde huurverhoging in aanmerking komt, welke kan worden afgeleid uit de bij methode III genoemde percentages.

De nominale huurverschillen welke ontstaan bij toepassing van de methoden II en III zijn in bijlage 2 aangegeven. Deze verschillen zijn in dezelfde bijlage vergeleken met de nominale huurverschillen van 1940 en 1951.

#### § 2. Compensatiemaatregelen: belastingen en subsidies.

De noodzakelijk geachte huurverhoging zal voor de gezinsbudgetten van verschillende maatschappelijke groeperingen

dusdanig ingrijpend zijn, dat zij naar de mening van de Raad in beginsel voor deze groepen gecompenseerd dient te worden. Het zou aanbeveling verdienen het effect van een compensatiemaatregel tot uiting te laten komen op hetzelfde moment, dat de huurverhoging tot stand zal komen, waarbij dit moment overigens op een voor de compensatie geschikte wijze gekozen dient te worden.

Met betrekking tot de vraag welke compensatiemaatregel de voorkeur zou verdienen, neemt de Raad in aanmerking dat thans niet precies kan worden overzien, welke veranderingen b.v. ten aanzien van de economische situatie van het land zullen optreden in de periode, welke gelegen is tussen de datum, waarop dit advies wordt uitgebracht en die van de huurverhoging. Daarnaast meent de Raad, dat over de meest wenselijke compensatiemaatregelen wellicht nog nader overleg zal dienen plaats te vinden tussen de Regering en het georganiseerde bedrijfsleven.

Onder die omstandigheden wil de Raad zich allereerst bepalen tot het aangeven van een aantal alternatieve compensatiemogelijkheden.

Van deze alternatieven zijn, voorzover mogelijk, de verschillende voor- en nadelen aangegeven.

Als algemene opmerking moge voorafgaan, dat verscheidene van deze alternatieven een offer van de schatkist vragen. De Raad is niet in staat zich voldoende een beeld te vormen van de mogelijkheden tot verwezenlijking van dit offer; niettemin veroorlooft hij zich hierna op te merken, dat een dergelijk offer niet tot de onmogelijkheden behoort. Hij heeft bovendien in de Millioenennota voor 1953 geconstateerd, dat aan de mogelijkheid van een wijziging van belastingwetten als gevolg van het huurbeleid is gedacht. De Raad moge er op wijzen, dat — op zich genomen — een tegemoetkoming van de schatkist bij de compensatiemogelijkheden van zeer groot belang is.

a. *Verlaging van de loon- en inkomstenbelasting.*

Op het eerste gezicht zou men geneigd zijn aan deze methode de voorkeur te geven, omdat daarmee zowel de kosten van levensonderhoud (prijnsindexcijfers voor het gezinsverbruik) als het productiekostenpeil praktisch onveranderd zouden blijven. Voor onze exportpositie, doch ook voor de „vergeten groepen” (gepensioneerden, enz.) zou dit laatste van grote betekenis zijn. Aan deze mogelijkheid zijn echter enkele praktische bezwaren verbonden:

1. Met de voorbereiding en de tenuitvoerbrenging van een wijziging van het belastingtarief is veel tijd gemoeid; dit zou eerst in de loop van het jaar 1953 kunnen geschie-

den, hetgeen zou meebrengen de samenstelling en hante-  
ring van tarieven voor de loon- en inkomstenbelasting,  
welke uitsluitend voor het jaar 1953 zouden gelden, als-  
mede de verwezenlijking van een tweede tarief, dat van  
1954 af zou worden toegepast.

2. Grote groepen van de bevolking zouden hiervan niet pro-  
fiteren. Voor een gezin met twee kinderen zijn de inkomens  
beneden de f 49,81 per week reeds belastingvrij. De pro-  
gressie in de huidige belastingen betekent verder voor vele  
personen met een gering inkomen een dusdanig kleine be-  
lastingsvermindering, dat ook zij met een belastingverlaging  
geen bevredigende compensatie zouden verkrijgen.

b. *Verlaging van de omzetbelasting.*

Door middel van een verlaging van de omzetbelasting,  
voorzover die vrijwel onmiddellijk haar neerslag zou vinden in  
een vermindering van de prijzen voor consumptiegoederen, zou-  
den in principe alle huurders een compensatie voor de huurver-  
hoging verkrijgen; het reële loonpeil zou ongewijzigd blijven.  
Uit een oogpunt van de werkgelegenheid zou een dergelijke  
maatregel aan te bevelen zijn.

Niettemin rijzen er een aantal praktische bezwaren tegen een  
dergelijke maatregel, voorzover deze volledig compenserend zou  
moeten werken:

1. Het effect van een dergelijke verlaging zou slechts vrijwel  
onmiddellijk tot uiting komen, indien deze verlaging uit-  
sluitend in de laatste phase zou worden toegepast, d.w.z.  
bij de detaillist.
2. Met het onder 1) bedoelde zou echter niet kunnen wor-  
den volstaan; het zou nodig worden ook verlagingen bij  
andere producenten aan te brengen. In dat geval zou ech-  
ter de verlaging van de omzetbelasting niet direct, doch  
eerst na verloop van een paar maanden tot uitdrukking  
komen in een verlaging van de consumentenprijzen. In elk  
geval zou het volledig effect hiervan tot uiting moeten  
komen op het moment, dat de huurverhoging wordt gereaa-  
liseerd.
3. Het is niet geheel te voorzien, of — zowel bij een verla-  
ging in de laatste phase als in een vroegere phase van het  
productieproces — een vermindering van de omzetbelas-  
ting inderdaad tot een dienovereenkomstige verlaging van  
de prijzen van de goederen zal leiden.
4. Men dient in aanmerking te nemen, dat reeds vele artikelen  
zijn vrijgesteld van omzetbelasting en dat voor andere  
artikelen reeds een verlaagd tarief geldt.  
Nader zou onderzocht dienen te worden in hoeverre een



verlaging van omzetbelasting op een aantal posten, welke voor de gezinsbudgetten van belang zijn, mogelijk is. In dit verband wordt gedacht aan de omzetbelasting op kleding, woningtextiel, verwarming, schoeisel en personenvervoer.

De Raad is niet blind voor de technische bezwaren, verbonden aan het geheel of gedeeltelijk vrijstellen van deze goederen en diensten, terwijl hij voorts niet kan overzien wat de invloed kan zijn van de bij het parlement aanhangige wijziging van de omzetbelasting. Ook heeft hij zich gerealiseerd, dat b.v. de uitgaven voor de post personenvervoer meer dan evenredig stijgen naarmate het inkomen hoger is, zodat de groepen met lage inkomens van een dergelijke maatregel relatief weinig voordeel zouden hebben.

5. Het is waarschijnlijk, dat een verlaging van de omzetbelasting enige bezwaren oplevert voor de oplossing van de Benelux-vraagstukken.

Ondanks deze overwegingen dient in aanmerking te worden genomen, dat enige verlaging op het stuk van de omzetbelasting voor de „vergeten groepen” — waarover in dit hoofdstuk nog nader wordt gesproken — enig soulaas tegenover de huurverhoging zou betekenen.

### c. *Verlaging van de vereveningsheffing.*

De verlaging van de vereveningheffing kan voor twee doeleinden worden aangewend:

1. Om daaruit een verlaging van de prijzen van alle goederen — dus ook van de consumptiegoederen — te doen voortvloeien. Met het doorwerken van deze verlaging, tot dat zij haar volle invloed heeft op de consumptiegoederen (zij is in de prijzen daarvan immers tot een geaccumuleerd bedrag opgenomen), zouden maanden gemoeid zijn. Bovendien moet ook hier worden afgewacht, of deze verlaging inderdaad tot vermindering van de prijzen zal leiden.
2. Ter compensatie van een loonsverhoging. Technisch gezien leent deze belasting zich hiervoor uitstekend. Wanneer de huurverhoging voor de werknemers zou worden gecompenseerd door een loonsverhoging (zie sub f) zou tezelfdertijd deze loonsverhoging worden genutraliseerd door een dienovereenkomstige vermindering van de vereveningsheffing. Tengevolge daarvan zouden de prijzen van alle goederen niet hoger behoeven te worden, hetgeen zowel voor de binnenlandse als voor de buitenlandse markt van betekenis is. Slechts voor enkele categorieën van werkgevers, die thans vrijstelling van vereveningsheffing genieten (t.a.v. huispersoneel, charitatieve instellingen

gen, enz.) zou deze compensatie niet tot haar recht komen. Dergelijke — op zich zelf te betreuren — oneffenheden blijven bij elke te nemen maatregel bestaan.

Tengevolge van de invoering van de wachtgeld- en werkloosheidsverzekering zal, volgens een aanhangig wetsontwerp, met terugwerkende kracht tot medio 1951, een verlaging van de vereveningsheffing plaats vinden met  $\frac{1}{2}$  %. Houdt men hiermede rekening, alsmede met de faciliteiten, welke de Regering voornemens is ten aanzien van deze heffing bij bepaalde exporttransacties te geven, dan kan de huidige jaarlijkse opbrengst van de vereveningsheffing geschat worden op ca f 240 miljoen (conform de Miljoenennota voor 1953) bij een totaal belastbaar bedrag van ongeveer 6,1 milliard gulden. Voor een compensatie van een loonsverhoging van 1,5 % kan geraamd worden een verlaging van de vereveningsheffing van 4 % tot 2 %. Ter compensatie van een loonsverhoging van ca 3 % zou, eveneens volgens schattingen — waarbij rekening is gehouden met de sociale lasten — een verlaging van de vereveningsheffing van 4 % tot  $\frac{1}{2}$  % noodzakelijk zijn. In het eerste geval zou de verminderde opbrengst van de vereveningsheffing ca f 116 mln bedragen en in het laatste geval ca f 208 mln. Deze cijfers geven echter nog geen volledig beeld van de budgetaire offers.

d. *Subsidies.*

Enige compensatie zou misschien gevonden kunnen worden in de subsidiëring van bepaalde artikelen, hetzij door verhoging van bestaande subsidies, hetzij door het toekennen van nieuwe subsidies dan wel door afschaffing van bestaande heffingen. In dit verband zij er op gewezen, dat op margarine nog een heffing rust, zodat hier wellicht een mogelijkheid ligt om tot een prijsverlaging van margarine te komen.

De Raad is zich echter bewust, dat subsidiemaatregelen enige bezwaren zullen opleveren voor de oplossing van de Benelux-vraagstukken.

e. *Verlaging van de personele belasting.*

In de practijk blijken velen echter van deze belasting te zijn vrijgesteld, waardoor een zodanige compensatiemaatregel niet doelmatig zou zijn. Daarnaast bestaat er het bezwaar, dat de opbrengst van de personele belasting voor het grootste gedeelte de gemeenten en voor een klein deel de provincies ten goede komt. Een verlaging van deze belasting zou impliceren, dat een nieuw soort van uitkeringen aan gemeenten en provin-

cies zal moeten worden gecreëerd, waaraan behalve principiële ook vele technische bezwaren verbonden zijn.

De Raad meent er voorts op te moeten wijzen, dat door de komende huurverhoging een automatische verhoging van de personele belasting wordt verkregen. De Raad dringt er op aan, dat tegelijkertijd een technische herziening van de personele belasting tot stand zal worden gebracht, waarmee deze verhoging van de personele belasting zoveel mogelijk ongedaan zal worden gemaakt.

### § 3. Compensatiemaatregelen: looncompensatie.

Wanneer de hierboven besproken compensatiemaatregelen eventueel niet in aanmerking zouden komen voor een compensatie van de huurverhoging, dient aandacht te worden geschonken aan een looncompensatie. In het algemeen zou, onder de huidige omstandigheden, een loonsverhoging zonder meer geen aanbeveling verdienen: zij zou verzwarend van de lasten van het bedrijfsleven betekenen en dus bemoeilijking van onze exportpositie alsmede belemmering van de werkgelegenheid medebrengen.

In verband met onze nationale economie ware derhalve, zoals hieronder nader is aangegeven, bijzondere aandacht te besteden aan de vraag op welke wijze, in het geval van een eventuele loonsverhoging, de daaruit voortvloeiende lastenverzwaring van het bedrijfsleven vermeden kan worden.

Zoals bekend is, zijn de algemene looncompensaties in de afgelopen jaren steeds gebaseerd geweest op de prijsindexcijfers van het gezinsverbruik. In dit verband dient, naar het oordeel van de minderheid van de Raad, gememoreerd te worden de in Maart 1951 gefixeerde 5 % consumptiebeperking der werknemers. Bij het nemen van een compensatiemaatregel zal deze kwestie wellicht in de beschouwingen kunnen worden betrokken, in die zin, dat op het moment van de huurverhoging ware vast te stellen in welke mate deze consumptiebeperking dan nog aanwezig is en in hoeverre deze bij het vaststellen van de desbetreffende compensatie hierop van invloed dient te zijn. In het hiernavolgende is deze kwestie echter verder buiten beschouwing gelaten. Een meerderheid van de Raad acht deze kwestie echter niet relevant voor het onderhavige probleem. De aangehaalde consumptiebeperking had namelijk uitsluitend betrekking op een bepaalde economische situatie en op een bepaald doel, zoals uit het advies inzake de in de naaste toekomst te voeren loon- en prijspolitiek duidelijk blijkt.

Indien andere compensatiemaatregelen niet zouden kunnen worden toegepast, zou, zoals in de L.P.C.-nota is aangegeven en later ook door het Centraal Planbureau is berekend, een

loonsverhoging van ca 3 % noodzakelijk zijn.

In dit verband heeft de Raad zich de vraag gesteld, welke invloed een gedifferentieerde huurverhoging, zoals is genoemd in het begin van dit hoofdstuk, zou hebben op de inkomens der werknemers, voor het geval gelijktijdig een loonsverhoging van 3 % zou plaatsvinden. Tevens is in de desbetreffende berekeningen nagegaan de invloed van een eventuele gedifferentieerde looncompensatie, nl. 3 % voor de werknemers in de gemeenteklassen I en II en 2 % voor de gemeenteklassen III t/m V.

Voor het geval de looncompensatie niet meer dan 1½ % zou bedragen — doch dan aangevuld met andere maatregelen — is bij de genoemde berekening ook getracht vast te stellen in welke mate de werknemers in de verschillende gemeenteklassen dan geen compensatie zouden krijgen. In de bijlage van de L.P.C.-nota is een berekening opgenomen betreffende inkomensbedragen, welke door een ongeschoolde arbeider tenminste als regel worden genoten.

#### *Huurgegevens.*

Als basis-huurschijfers voor 1940 worden in de L.P.C.-nota genoemd:

gemeenteklasse	I	f 6,—	per week	
"	II	" 5,—	"	"
"	III	" 4,—	"	"
"	IV	" 3,—	"	"
"	V	" 2,50	"	"

Wat dit laatste betreft is de Raad van mening, dat het juist ware in analogie aan het rapport van de Commissie-Kruijt een huurverschil van f 3,— tussen de uiterste gemeenteklassen aan te houden, welk verschil gebaseerd is op kwalitatief gelijkwaardige huizen. Daarbij komt, dat tijdens het overleg met het bedrijfsleven, voorafgaand aan de totstandkoming van de huurverhoging van 1 Januari 1951 de Stichting van den Arbeid eveneens van oordeel was, dat een huurverschil van f 3,— per week diende te worden aangehouden. Dit standpunt wordt door de Raad gedeeld, zodat hij er de voorkeur aan geeft in de desbetreffende berekeningen voor ongeschoolden ook thans de volgende basishuurschijfers voor 1940 aan te houden:

gemeenteklasse	I	f 6,—	per week	
"	II	" 5,—	"	"
"	III	" 4,—	"	"
"	IV	" 3,50	"	"
"	V	" 3,—	"	"

Verder heeft de Raad het nuttig geoordeeld na te gaan welke consequenties de hierbedoelde berekeningen, op basis van de door de Raad voorgestelde methoden van gedifferentieerde huurverhoging (II en III) zouden hebben voor ongeschoolden, geoefenden en geschoolden.

### Loongegevens.

Bij de hierboven bedoelde berekeningen kan men uitgaan óf van de *gemiddeld verdiende weeklonen* van genoemde categorieën van werknemers in de verschillende gemeenteklassen, óf van de z.g. *regelingslonen*, waaronder wordt verstaan 48 maal het uurloon, zoals genoemd in de richtlijnen, welke ter zake door het College van Rijksbemiddelaars en de Stichting van den Arbeid worden gehanteerd.

Met betrekking tot de werkelijk verdiende lonen dient te worden opgemerkt, dat door het C.B.S. tót 1951 alleen de uurverdiensten zijn gepubliceerd en voor het jaar 1951 voor het eerst de gemiddeld verdiende weeklonen van de hier bedoelde werknemers in de verschillende gemeenteklassen <sup>1)</sup>.

Voor het verkrijgen van soortgelijke gegevens voor 1952 dient men de ontwikkeling van de index van de regelingslonen hierbij te betrekken. Deze index bedraagt voor 1951 125 en voor Juli 1952 — dus na de invoering van de wachtgeld- en werkloosheidsverzekering — 130. Dit betekent dus een stijging van 4 %. Op deze wijze verkrijgt men het volgende overzicht van de gemiddeld verdiende bruto-weeklonen (excl. kinderbijslag) van mannelijke arbeiders van 25 jaar en ouder.

Gem.klasse	Ongeschoolden		Geoefenden		Geschoolden	
	1951	1952	1951	1952	1951	1952
I	f 57,53	f 59,83	f 61,50	f 63,96	f 67,02	f 69,70
II	55,81	58,04	58,11	60,43	63,55	66,09
III	53,56	55,70	57,10	59,38	61,56	64,02
IV	52,95	55,07	54,72	56,91	58,85	61,20
V	55,67	57,89	55,08	57,28	56,49	58,75

In de toelichting op deze cijfers wordt door het C.B.S. <sup>1)</sup> medegedeeld, dat van deze bruto-weeklonen de loonbelasting en premies voor sociale voorzieningen, welke ten laste van de arbeiders komen, niet zijn afgetrokken. Deze cijfers hebben overigens betrekking op handarbeiders, dus niet op employé's. De gegevens

1) Zie „Maandschrift” C.B.S.; September 1952, pag. 979.

zijn afkomstig uit praktisch alle belangrijke takken van nijverheid, uitgezonderd o.a. steenkolenmijnen, gasfabrieken en elektrische centrales.

Bij de beoordeling van deze gemiddeld verdiende lonen op zichzelf dient in acht te worden genomen, dat het hier door het C.B.S. gemaakte onderscheid tussen ongeschoolden, geoefenden en geschoolden niet gebaseerd is op een functie-indeling volgens werkclassificatie.

Tot de „ongeschoolden” van dit overzicht bijvoorbeeld zullen wellicht verschillende werknemers behoren die naar maatstaf van een werkclassificatie-onderzoek hoger geïnclassificeerd dienen te worden.

De hoogte van de wekelonen voor de IVe en Ve gemeenteklasse geeft overigens nog aanleiding er op te wijzen, dat in deze gemeenteklassen vele al of niet seizoenbedrijven voorkomen, waar in belangrijke mate in tarief e.d. wordt gewerkt, zoals b.v. de kleiwaren-, de beton-, de baksteen-, de vlasindustrie, de suikerfabrieken, enz.

Voor het geval men van de *regelingslonen* uitgaat, dient men zich te baseren op de navolgende gegevens (excl. kinderbijslag):

Gem.klasse	Ongeschoolden	Geoefenden	Geschoolden
	1952	1952	1952
I	f 44,16	f 48,72	f 53,28
II	42,72	47,28	51,84
III	41,28	45,84	50,40
IV	39,84	44,40	48,96
V	38,40	42,96	47,52

Vervolgens is met behulp van de resultaten van het Nationaal Budgetonderzoek 1951 van het C.B.S. getracht na te gaan welke gemiddelde huurwaarden voor de verschillende inkomensgroepen zouden kunnen worden aangehouden. Deze gegevens zijn echter niet zonder meer uit deze statistiek af te leiden. De Raad heeft op zijn verzoek nog nadere gegevens van het C.B.S. ontvangen, welke zijn afgeleid van het grondmateriaal van bovengenoemde statistiek. Voor het onderhavige doel zijn die gegevens echter te weinig representatief.

Onder die omstandigheden lijkt het verantwoord de navolgende huurbasis-gegevens voor 1940 voor de onderscheidene categorieën van werknemers aan te houden.

Huurbasis 1940	Ongeschoolden	Geoefenden	Geschoolden
Gem.klasse I	f 6,—	f 6,25	f 7,—
„ II	„ 5,—	„ 5,25	„ 6,—
„ III	„ 4,—	„ 4,25	„ 5,—
„ IV	„ 3,50	„ 3,75	„ 4,—
„ V	„ 3,—	„ 3,25	„ 3,50

In bijlage 3 is, met inachtneming van deze huurcijfers, een berekening gemaakt op basis van de gemiddeld verdiende weeklonen. De berekening in die bijlage heeft bovendien betrekking op een procentuele, gedifferentieerde huurverhoging volgens methode II (een huurverhoging van resp. 25, 30, 30, 40 en 40 % t.o.v. 1951 voor de gemeenteklassen I t/m V).

Soortgelijke berekeningen zijn in bijlage 4 gemaakt op basis van methode III (een huurverhoging van resp. 23, 28, 33, 37 en 40 % t.o.v. 1951 voor de gemeenteklassen I t/m V).

In bijlage 5 is een berekening gemaakt op basis van de z.g. regelingslonen, waarbij nog rekening is gehouden met de stijging van het werknemersaandeel in de werkloosheidspremie bij looncompensatie, de grotere kosten voor de werknemers ingevolge het Ziekenfondsenbesluit en met de belastingheffing op het loon en de kinderbijslag.

Voorts is in deze berekening uitgegaan van een gedifferentieerde huurverhoging volgens methode III.

Het in paragraaf 1 van dit hoofdstuk genoemde lid, die de huurverhoging wil beperken tot ca 15 % van de huidige huren, zou de in dit geval te geven looncompensatie en de hierop betrekking hebbende berekeningen eveneens willen baseren op de methode welke in bijlage 5 is gevolgd.

#### *Resultaten der berekeningen.*

Voor een vergelijkend overzicht van de resultaten van deze drie berekeningen worden verwezen naar bijlage 6.

Uit deze vergelijking blijkt:

- a) dat bij keuze van methode II nagenoeg een volledige looncompensatie wordt bereikt bij een gelijke loonsverhoging voor alle gemeenteklassen ad 3 %;
- b) dat bij keuze van methode III een volledige looncompensatie kan worden bereikt, door deze loonsverhoging voor alle gemeenteklassen hetzelfde te doen zijn (3 %);
- c) dat bij een eventuele looncompensatië van  $1\frac{1}{2}$  % het nadelig saldo voor de werknemers zodanig is, dat ook andere maatregelen getroffen zouden moeten worden om een bevredigende compensatie te bereiken;

- d) dat voor het geval men uitgaat van de regelingslonen, onder toepassing van methode III, een volledige looncompensatie bereikt kan worden bij een gelijke loonsverhoging van ca 4 à 5 % voor alle gemeenteklassen.

Zou het nader te voeren overleg er toe leiden, dat een compensatie voor de werknemers in de vorm van enige verhoging van lonen en salarissen een onderdeel vormt van de te nemen maatregelen, dan zal tevens onder het oog moeten worden gezien of het bedrijfsleven met deze kostenverhoging (welke ook doorwerkt in de sociale voorzieningen) dient te worden bezwaard.

De Raad is hieromtrent, zoals reeds is opgemerkt, van oordeel, dat onder de gegeven economische omstandigheden, waarbij aan de werkgelegenheid en aan het exportprobleem zeer veel aandacht moet worden geschonken, bij de huurverhoging voor de bedrijven een lastenverzwaring zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Wordt ook voor de bedrijven een volledige compensatie gegeven, dan impliceert dit dat de lasten in eerste instantie door het Rijk zouden moeten worden gedragen.

De Raad meent, dat ter compensatie van de kostprijsverhogende invloed ener loon- en salarisverhoging vooral in aanmerking zou kunnen komen een dienovereenkomstige, verdere verlaging van de vereveningsheffing.

Enige leden van de Raad vestigen er tenslotte de aandacht op, dat in het kader van de gemaakte berekeningen de vraag gesteld kan worden of het juist zou zijn, dat ook aan *ongehuwden* de onderhavige loonsverhoging al of niet ten volle toegekend zou moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan die ongetrouwden die niet een perceel bewonen, doch slechts inwonen bij anderen dan hun ouders en aan hen die, geen kostwinner zijnde, bij hun ouders inwonen. Deze leden betreuren het, dat op deze wijze opnieuw — evenals bij vorige loonsverhogingen — de neiging tot het vergroten van consumptieve uitgaven zou worden versterkt; de situatie in Nederland is nu eenmaal een zodanige, dat de besparingen moeten worden bevorderd. In dit verband mag er op worden gewezen, dat ten onrechte door vele ongetrouwden niet of in onvoldoende mate wordt gespaard.

Hoewel deze leden erkennen, dat het hier aangesneden vraagstuk een onderdeel vormt van de loonpolitiek op lange termijn, waarover de Raad zich nog afzonderlijk beraadt, willen zij in overweging geven om na te gaan of bij gelegenheid van de hierbedoelde eventuele loonsverhoging niet een of ander systeem van sparen door ongetrouwden (anderen dan kostwinners) kan worden ingevoerd, althans sterk bevorderd; op deze wijze zou tevens een bijdrage kunnen worden verkregen in de financiering van de woningbouw.



De overgrote meerderheid van de Raad is echter van mening, dat met betrekking tot deze compensatie dit vraagstuk hier niet aan de orde gesteld moet worden. In het nog uit te brengen advies over de loonpolitiek op lange termijn zal aan dit probleem de nodige aandacht besteed kunnen worden.

Tenslotte wil de Raad erop wijzen, dat hij geen berekeningen heeft kunnen maken omtrent de gevolgen van een huurverhoging voor de verschillende groepen gesalarieerden. De Raad heeft echter geen aanleiding gevonden ten aanzien van deze categorieën in beginsel een andere gedragslijn aan te bevelen dan voor de loontrekkenden.

#### § 4. Compensatie voor niet-loontrekkenden.

In samenhang met de hierboven besproken compensatiemogelijkheden, meent de Raad in het bijzonder nog de aandacht te mogen vragen voor die brede groepen van de bevolking, welke niet tot de loon- of salaristrekkenden worden gerekend, doch die een met de loon- of salaristrekkenden vergelijkbaar inkomen hebben (zoals b.v. gepensioneerden, kleine rentetrekken, kleine zelfstandigen, enz.) en die vaak niet ten onrechte als de „vergeten groepen” worden aangeduid.

Erkend dient te worden, dat in het verleden bij iedere compensatiemaatregel de vraag onder ogen werd gezien, wat voor deze groepen gedaan zou kunnen worden. In de praktijk werd doorgaans echter geen of geen bevredigende voorziening voor deze groepen getroffen. Daardoor hebben zij een relatieve achteruitstelling ondergaan, waardoor zij in een bijzonder kwetsbare positie zijn gekomen.

Dit wordt geaccentueerd door het feit, dat de huurverhoging verschillende van deze groepen in het bijzonder zal treffen, omdat het inkomen van deze groepen zelfs lager ligt dan dat van de werknemers.

De Raad acht het daarom noodzakelijk, dat de huurverhoging voor deze groepen gecompenseerd wordt. In dit verband realiseert de Raad zich, dat de uitvoering van deze gewenste compensatie technisch en psychologisch de nodige problemen kan oproepen. Niettemin acht hij deze aangelegenheid van zo uitermate grote betekenis dat naar zijn mening voor deze problemen niet uit de weg mag worden gegaan.

Derhalve acht de Raad het in beginsel gewenst, dat aan de volgende mogelijkheden de nodige aandacht zal worden besteed.

1. Een compensatie langs fiscale weg kan soulaas bieden, indien b.v. de omzetbelasting op een aantal strikt noodzakelijke artikelen zou worden verlaagd.

2. Indien en voorzover dit niet tot het gewenste resultaat zou leiden, acht de Raad het gewenst, in analogie aan de looncompensatie voor de loontrekkenden, ook de onderhavige, met loon- of salaristrekkenden vergelijkbare groepen van Overheidswege voor een compensatie in aanmerking te laten komen.

Deze compensatie ware eveneens te bepalen op 3 % van het betrokken inkomen, met inachtneming van een minimum huurbijslag van f 1,50 per week. De grootte van deze minimum huurbijslag vindt haar rechtvaardiging in de berekeningen van b.v. bijlage 2, in welk verband het om technische en psychologische redenen aanbeveling zou verdienen ter zake van deze bijslag geen onderscheid te maken naar de gemeenteklassenindeling.

Deze categorieën van niet-loontrekkenden kunnen globaal in 2 groepen worden onderscheiden:

- a. degenen die voor hun levensonderhoud geheel of gedeeltelijk afhankelijk zijn van sociale verzekeringsuitkeringen (b.v. uitkeringen krachtens de Noodwet Ouderdomsvoorziening en de Invaliditeitswet), overheidspensioenen, algemene sociale voorzieningen (b.v. voorzieningen voor werklozen, hulpbehoevenden, zelfstandigen, oorlogsslachtoffers e.d.), enz.;
- b. degenen die niet tot groep a kunnen worden gerekend.

De Raad acht het om psychologische en praktische redenen raadzaam, dat de bovenbedoelde compensatie voor groep a wordt gerealiseerd door aanpassing van de betrokken wetten en voorschriften.

Met betrekking tot groep b zouden de gemeentelijke sociale diensten moeten worden ingeschakeld bij de uitvoering van de door de Rijksoverheid vast te stellen voorschriften ter zake van deze compensatie.

Daarbij ware geen „persoonlijke doorlichting” als voorwaarde te stellen.

Volstaan zou wellicht kunnen worden met de desbetreffende personen bij deze sociale diensten door middel van een voorgeschreven aanvraagformulier een verzoek om huurbijslag te laten indienen en op de verstrekte gegevens steekproefsgewijze een zekere controle te laten uitoefenen.

## § 5. Conclusies betreffende de compensatiemogelijkheden.

Zoals uit paragraaf 2 van dit hoofdstuk blijkt, is de Raad van mening, dat, wanneer een huurverhoging wordt ingevoerd, welke de huren brengt op het peil van 145 à 150 % van 1940 voor een compensatie van deze huurverhoging resp. in aanmerking komen:

- ofwel a. een zo ver mogelijke verlaging van de omzetbelasting;
- ofwel b. 1e. een zo ver mogelijke verlaging van de omzetbelasting en een looncompensatie van  $1\frac{1}{2}$  % van het inkomen, zoveel mogelijk gepaard gaande met een verlaging van de vereveningsheffing tot 2 %;  
2e. effectieve maatregelen voor de „vergeten groepen”;
- ofwel c. 1e. een looncompensatie van 3 % van het inkomen, zoveel mogelijk gepaard gaande met een verlaging van de vereveningsheffing tot  $3\frac{1}{2}$  %;  
2e. effectieve maatregelen voor de „vergeten groepen”.

Het hierboven staande, voor zover het betrekking heeft op looncompensatie, is gebaseerd op de berekeningen, waarbij is uitgegaan van de werkelijk verdiende weeklonen. Voor het geval men zich baseert op de z.g. regelingslonen, zou de looncompensatie ca 4 à 5 % van het regelingsloon dienen te bedragen.

Het lid van de Raad, dat zich op het standpunt stelt dat de huurverhoging beperkt kan blijven tot ca 15 % van de huidige huren, is van oordeel dat door zulk een beperking ook de compensatiemoeilijkheden aanmerkelijk geringer worden. Hij merkt in dit verband nog op, dat naar zijn mening bij deze kleinere huurverhoging de daardoor noodzakelijke looncompensatie geen verlaging van de vereveningheffing behoeft mede te brengen omdat de repercussies binnen beperkte grenzen zullen blijven en bij het niet-doorrekenen van de loonsverhoging in de prijzen, in wezen slechts een nieuwe inkomensverdeling tussen bepaalde groepen zelfstandigen plaats vindt.

Tenslotte meent de grote meerderheid van de Raad zich in principe niet te moeten uitspreken omtrent de vraag welke compensatiemaatregel bij de onderhavige huurverhoging in aanmerking dient te komen. Deze leden zijn van oordeel, dat een dergelijke keuze moet worden overgelaten aan het overleg van de Regering met het georganiseerde bedrijfsleven.

Een kleine minderheid van de Raad acht het echter wel gewenst, dat de Raad een keuze doet. In dit verband zijn deze leden van mening, dat aan de onder a. genoemde maatregel de voorkeur gegeven moet worden boven die welke onder b. is genoemd. Vervolgens zou de onder b. genoemde maatregel meer in aanmerking komen dan die welke onder c. is genoemd.

## HOOFDSTUK VI.

### DE POSITIE VAN DE HUISEIGENAAR.

De positie van de huiseigenaar wordt in dit hoofdstuk gezien aan de hand van een cijfermatige analyse van de bruto-huurprijs van een woning. De bruto-huurprijs dient de navolgende elementen te bevatten.

- a. een vergoeding voor alle directe kosten (out of pocket-expenses).  
Daarbij kunnen worden onderscheiden:
  - 1e. de lasten, voortvloeiende uit het te verrichten onderhoud;
  - 2e. de overige lasten, zoals belastingen, assurantiekosten, incasso- en administratiekosten e.a.
- b. een bedrag aan afschrijvingen;
- c. een inkomen van de huiseigenaar als belegger, d.w.z. rente over het kapitaal, een vergoeding voor de risicoleegstand en overige risico's, terwijl als restpost overblijft het economisch resultaat.

Teneinde na te kunnen gaan hoe de huurverhoging tot 145 à 150 % van het huurpeil Mei 1940 voor de huiseigenaar uitwerkt, zijn de verschillende posten van de bruto-huurprijs gewaardeerd voor de periode omstreeks Mei 1940. Vervolgens is nagegaan, welke stijging deze posten vergeleken met 1940 hebben ondergaan.

De waardering van de verschillende posten voor de periode omstreeks Mei 1940 stuit op grote moeilijkheden. Dit hangt in de eerste plaats samen met het niet in voldoende mate beschikbaar zijn van gegevens.

Daarbij komt, dat de gegevens die beschikbaar zijn slechts betrekking hebben op een zeer klein gedeelte van de totale woningvoorraad, terwijl in verband met de ongelijksoortigheid van de objecten, i.c. de woningen en de verschillen in bedrijfsvoering door de diverse groepen huiseigenaren niet bekend is in hoeverre deze cijfers representatief zijn. Er bestaat dan ook naar de mening van de Raad aanleiding op dit punt een nadere enquête te houden. Voor de thans voorgestelde étappe van huurverhoging wordt het niet strikt nodig geacht reeds over de resultaten van deze enquête te beschikken. Om die reden is de

Raad ook niet zelfstandig tot het houden van een enquête overgegaan, hetgeen het uitbrengen van het onderhavige advies niet onaanzienlijk zou hebben vertraagd. Voor een verdergaande huurverhoging moet het echter wel als gewenst worden beschouwd te kunnen beschikken over de resultaten van een dergelijke enquête.

Met inachtneming van een vrij aanzienlijke onzekerheidsmarge meent de Raad de volgende opbouw van de bruto-huurprijs omstreeks Mei 1940 als uitgangspunt voor zijn verdere beschouwingen te kunnen nemen.

### Specificatie bruto huurprijs omstreeks Mei 1940.

(uitgedrukt in % van de bruto huurprijs)

---



---

1. onderhoudskosten . . . . .	ca 12
2. vaste lasten . . . . .	ca 25
3. afschrijvingen . . . . .	ca 14
4. kapitaalrente . . . . .	ca 45
5. risico leegstand en wanbetaling	ca 4
6. economisch resultaat . . . . .	P.M.

---

100

Wat betreft de waardering van de posten van bovenstaande specificatie voor de huidige situatie is de mening van de Raad verdeeld. Dit verschil van inzicht is van fundamentele betekenis voor de beantwoording van de vraag, welk deel van de huurverhoging zoals deze thans wordt voorgesteld aan de huiseigenaar ten goede dient te komen.

In het hiernavolgende zal eerst het meerderheidsstandpunt van de Raad met betrekking tot dit punt en vervolgens het minderheidsstandpunt worden weergegeven, terwijl tenslotte nog aandacht zal worden besteed aan het standpunt van het lid, dat een huurverhoging tot maximaal 130 % van het huurpeil 1940 voorstaat.

#### *Meerderheidsstandpunt.*

De meerderheid van de Raad is van mening, dat tegenover de hierboven weergegeven specificatie van de bruto huurprijs omstreeks Mei 1940 het volgende exploitatieschema voor een rendabele huurprijs, uitgaande van de huidige prijsverhoudingen, zou kunnen worden gesteld.

**Stijging kosten Exploitatieschema.**  
(uitgedrukt in % van de bruto huren van 1940)

	Mei 1940	Rendabel huurpeil op basis van de prijsverhoudingen 1952.	Verhoging
1. onderhoudskosten	ca 12	ca 45 <sup>1)</sup>	ca 33
2. vaste lasten . . .	ca 25	ca 32 <sup>2)</sup>	ca 7
3. afschrijvingen . . .	ca 14	ca 35 <sup>3)</sup>	ca 21
4. kapitaalrente . . .	ca 45	ca 128 <sup>4)</sup>	ca 83
5. risico leegstand en overige risico's . . .	ca 4	ca 10	ca 6
6. economisch resultaat . . . . .	P.M.	P.M.	P.M.
	100	250	150

De aldus berekende huurprijs geeft een indicatie van het evenwichtshuurpeil als bedoeld in hoofdstuk II.

De meerderheid is van mening, dat een huurverhoging tot dit peil, waarbij ten volle met afschrijving en renteberekening op basis van vervangingswaarde rekening zou worden gehouden, op dit moment niet verantwoord is.

Zij kan dan ook geheel instemmen met het in hoofdstuk III gedane voorstel het bestaande huurpeil voorshands niet verder te verhogen dan tot 145 à 150 % van het huurniveau 1940. In verband hiermede heeft het naar haar mening ook weinig zin zich bezig te houden met de vraag in hoeverre bij het bereiken van het evenwichtshuurpeil de huurbedragen volledig ter vrije beschikking van de huiseigenaren dienen te worden gelaten. Deze vraag dient echter wel gesteld te worden voor de door de Raad voorgestelde huurverhoging.

De meerderheid van de Raad is van mening, dat, indien de huren inderdaad gebracht mochten worden op het niveau 145 à 150 % van het huurpeil 1940 er geen aanleiding bestaat bijzondere maatregelen voor te stellen ten aanzien van de huiseigenaren, noch in de vorm van een verplichte besteding van de toegestane afschrijvingen, noch in de vorm van een wegnemen van

- 1) Berekend op basis van een stijgingspercentage van 277 % (vide ook bijlage 7).
- 2) Gebaseerd op een onderzoek te dien aanzien ingesteld door het Katholiek Instituut voor Volkshuisvesting.
- 3) Berekend op basis van vervangingswaarde (index 250), waarbij wordt verondersteld, dat binnen afzienbare tijd een aanpassing van de index van de bouwkosten aan de index van het algemeen prijspeil zal plaats vinden.
- 4) Berekend op basis van vervangingswaarde (index 250) en een rentestijging van 0,5 % (1 % rentestijging is ca 12,5 % van de bruto huurprijs 1940).

een gedeelte van de huurverhoging via een belastingmaatregel. De volgende overwegingen heeft de meerderheid hierbij doen gelden.

Uit het hiervoor weergegeven overzicht blijkt, dat van de voorgestelde huurverhoging tot 145 à 150 % van het peil 1940 reeds 40 punten in beslag worden genomen door de ten laste van de huiseigenaar komende directe kosten (onderhoudskosten en vaste lasten), welke in elk geval vergoed dienen te worden. Daarbij kan dit deel van de Raad zich niet verenigen met het hierna door de minderheid van de Raad ingenomen standpunt dat op grond van een wijziging in de onderhoudszeden een aftrek dient te worden toegepast op het op vooroorlogse verhoudingen gebaseerde onderhoudspercentage. De meerderheid wil niet ontkennen, dat een wijziging in de onderhoudszeden is opgetreden. Daarbij mag echter niet uit het oog worden verloren, dat deze wijziging mede is ontstaan onder invloed van het gevoerde huurbeleid. Naar het oordeel van de meerderheid zal de voorgestelde huurverhoging tot het herstel van de vooroorlogse onderhoudszeden kunnen bijdragen, waarbij voorts in aanmerking moet worden genomen, dat als gevolg van het tot dusver gevoerde huurbeleid een belangrijke achterstand in het normale onderhoud is ontstaan, hetgeen ook door de huiseigenaar uit de verhoogde huren zal moeten worden bekostigd. Tenslotte wijst de meerderheid erop, dat de basis waarop de minderheid komt tot een aftrekpercentage van 26 % (vide bijlage 8) wel als zeer smal moet worden aangemerkt. Afgegaan wordt op gegevens betreffende een drietal jaren, waarvan 1940 eigenlijk reeds als een abnormaal jaar moet worden beschouwd, terwijl voor het verkrijgen van een inzicht in de samenstelling van de onderhoudskosten het nodig zou zijn te beschikken over gegevens over een normale onderhoudscyclus.

Voor de opvulling van de 5 à 10 punten, welke nog ontbreken aan het huurverhogingspercentage, nadat rekening is gehouden met de stijging van de directe kosten, moet naar de mening van de meerderheid in aanmerking worden genomen de positie, welke de huiseigenaar in het economisch verkeer inneemt. Deze meerderheid ziet de huiseigenaar als een belegger in vast goed, die welbewust deze beleggingsvorm heeft gekozen, ten einde zich tot op zekere hoogte te dekken tegen de schommelingen in de waarde van het geld. Nu laat de meerderheid in het midden, in hoeverre dit uiteindelijk dient te resulteren in het, via de huurprijvaststelling, volledig toerekenen aan de huiseigenaar van afschrijvingen op basis van vervangingswaarde en rente over het vervangingskapitaal. Bij het thans aan de orde zijnde stadium van huurverhoging kan deze vraag buiten beschouwing blijven. Wel bestaat er naar de mening van dit deel

van de Raad ook nu reeds aanleiding — en dit is dus van betekenis voor de voorgestelde huurverhoging — een bescheiden stap in deze richting te doen. Daarbij heeft de meerderheid als belangrijke overweging doen gelden, dat ook de Overheid bij haar fiscale politiek verder is gegaan dan de historische kostprijs als basis te nemen. Bij de Wet op de Vermogensaanwasbelasting immers werd bij het vaststellen van de aanslag de waarde van de vooroorlogse woningen gefixeerd op 120 % van de vooroorlogse prijs. Deze omstandigheden tezamen met de t.o.v. 1940 ingetreden stijging van de rentestand met ca 0,5 % — waarbij wordt aangetekend, dat een rentestijging met 1 % ca 12,5 % van de bruto huurprijs 1940 uitmaakt — zijn ruimschoots voldoende om de toerekening aan de huiseigenaren van de 5 à 10 punten, waarmede de voorgestelde huurverhoging de stijging der directe kosten overtreft, te rechtvaardigen.

Bij deze beschouwing wordt eveneens afgezien van de vraag, in hoeverre de huiseigenaar aanspraak kan maken op een verhoging van zijn netto inkomen vergeleken met 1940. Een punt, dat hierbij aan de orde kan worden gesteld is, in hoeverre omstreeks 1940 — welk jaar de basis vormt van de berekeningen — van een rendabel huurpeil kon worden gesproken. De ontwikkeling van het bouwkostenpeil vergeleken met het huurpeil in de jaren vóór 1940 geeft aanleiding dit te betwijfelen. Ook dit punt kan echter beter t.z.t. bij een volgende huurverhoging — waarbij dan tevens eventueel kan worden beschikt over de resultaten van de te houden enquête — aan de orde worden gesteld.

#### *Minderheidsstandpunt.*

Uitgaande van de op pag. 24 weergegeven specificatie van de bruto huurprijs 1940 is de minderheid van mening, dat het onjuist zou zijn het bedrag aan onderhoudskosten, dat zich laat berekenen uit het basisbedrag van ca 12 en het in bijlage 7 aangegeven stijgingspercentage van 277 i.c. 45 in zijn geheel in de huidige huurprijs tot uitdrukking te laten komen, doch dat uitgegaan moet worden van de feitelijke toestand, voor zover deze uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is. Deze feitelijke toestand geeft als gevolg van de na-oorlogse situatie op de woningmarkt (grote vraag en gering aanbod) een wijziging in de onderhoudszeden te zien, zich uitend in een sterke versobering van het onderhoud, het wegvallen van het mutatie-onderhoud en in het achterwege laten van verbeteringen, die vroeger door de eigenaren werden gefinancierd. Op grond van een globale berekening <sup>1)</sup> stelt zij de vermindering van de ten laste van de eigenaar komende onderhoudsuitgaven op 26 % van

<sup>1)</sup> Zie bijlage 8.



het op vooroorlogse normen gebaseerde onderhoudspercentage. Dit houdt dus in, dat op dit bedrag een aftrek wordt toegepast van 12 punten. Hierdoor wordt de post onderhoudskosten voor 1951/52, dus ca 30 en de stijging dus ca 19 (beide uitgedrukt in percentages van de bruto-huren 1940).

Gaarne erkent de minderheid, dat het mogelijk is, dat eens — na het inlopen van het woningtekort — meer normale verhoudingen op de woningmarkt zullen optreden en dat het niet ondenkbaar is, dat dan de oude onderhoudszeden in ere zullen worden hersteld, doch zij is van oordeel, dat eerst dan het tijdstip zal zijn gekomen om bij berekeningen omtrent de onderhoudskosten daarmede rekening te houden.

Voor de post vaste lasten wordt uitgegaan van een verhoging, uitgedrukt in de bruto-huurprijs 1940 van ca 7 punten.

Op grond van het bovenstaande kan de stijging van het bedrag van de directe kosten (out of pocket-expenses) worden vastgesteld. Het gaat daarbij dus om uitgaven, waarvan vaststaat, dat zij uit de bruto huurprijs moeten worden gedekt.

#### Stijging directe kosten.

	1940	1951/52	Verhoging
1. Onderhoudskosten . . . .	ca 12	ca 33	ca 21
2. Vaste lasten . . . . .	ca 25	ca 32	ca 7
Totaal directe kosten . . .	ca 37	ca 65	ca 28

Uit vorenstaand staatje blijkt, dat bij het standpunt van de minderheid van de voorgestelde huurverhoging van ca 145 à 150 % 28 punten in beslag worden genomen door de gestegen directe kosten.

Wat de aanwending van het restant betreft kan de minderheid zich in beginsel met het voorstel van de L.P.C. verenigen om een deel van de huurverhoging niet aan de eigenaren ten goede te doen komen, doch dit te bestemmen voor een te vormen Huuregalisatiefonds ten behoeve van de nieuwbouw, welks financiering bedreigd wordt door de telkenjare stijgende post van bijdragen op de Rijksbegroting. Daar de nota van de L.P.C. zich slechts terloops uitlaat over de rechtsgronden voor een dergelijke „huurbelasting” hecht de minderheid bijzondere waarde aan een korte motivering van haar standpunt op ethische gronden.

De minderheid gaat uit van de gedachte dat de tweede wereldoorlog door tal van oorzaken zeer ingrijpende verschuivingen teweeg heeft gebracht in de persoonlijke inkomens- en vermogensverhoudingen, welke verschuivingen na de oorlog

slechts op enkele punten (rechtsherstel, gedeeltelijke tegemoetkoming in oorlogsschade) enigszins zijn geredresseerd. Een algemene restitutio in integrum was niet mogelijk en ten dele wellicht ook niet gewenst. Tal van groepen kwamen in een economisch minder gunstige positie te verkeren (o.a. obligatiebezitters, houders van spaarbanktegoeden, lijfrentetrekkers, huiseigenaren, degenen, die hun bedrijf door de oorlog teniet hebben zien gaan).

Tegenover deze verschuiving in economisch opzicht stelt de minderheid de als gevolg van de oorlog ontstane woningnood. Aan de hieraan verbonden gevaren voor degenen die onvoldoende huisvesting hebben, m.n. het gevaar van een belemmering van de persoonlijke ontplooiing kent de minderheid grote betekenis toe.

Hier ligt naar haar mening het directe verband tussen de voorgenomen huurverhoging en het waarborgen van de financiering en de subsidiëring van de nieuwbouw. Hier ook ligt een der rechtsgronden om — nadat de eigenaren het hun noodzakelijkerwijs toekomende hebben gekregen — het resterende gedeelte van de huurverhoging op kosten van de huurders te doen toevloeien aan de nieuwbouw. Immers de huurders van de dubbelbewoonde oude woningen hebben het grootste belang bij de nieuwbouw.

In verband met een en ander vindt de minderheid met name geen aanleiding in de berekening van de bruto-huur, die de eigenaar ten goede komt, een groter aandeel voor afschrijving op te nemen dan in de bruto huur per Mei 1940 geacht kan worden begrepen te zijn. Daargelaten, dat vele eigenaren ook toen in het geheel geen afschrijving toepasten, zelfs niet op basis van de vooroorlogse kostprijs, is in verband met de ernstige woningnood onder de huidige omstandigheden een vervanging van woningen op grote schaal niet alleen niet te verwachten, maar zelfs — zolang de woningnood duurt — uit een oogpunt van algemeen belang ongewenst.

Wanneer hiertegen wordt ingebracht, dat men niet hoeft te vervangen, doch de eigenaar tot sparen aanmoedigt in de hoop, dat dit geld voor nieuwbouw beschikbaar komt, dan kan daartegenover worden gesteld, dat bij een huurbelasting hetzelfde doel wordt bereikt, doch dan met een zekere kans op succes, terwijl de andere methode geen enkele zekerheid geeft, dat de bedragen ook in feite voor nieuwbouw worden aangevoerd.

Deze beschouwing geeft de meerderheid aanleiding erop te wijzen, dat het geenszins onverschillig is met welke middelen men een bepaald doel bereikt. Juist de onverschilligheid ten aanzien van de middelen kan tot een situatie leiden, die onverenigbaar is met de beginselen, welke aan de Nederlandse

rechtsorde ten grondslag liggen.

Bij de kwestie der afschrijvingen komt de vraag van de positie van de huiseigenaar aan de orde.

Zoals eerder gezegd ziet de minderheid de huiseigenaar in beginsel als een belegger van spaarkapitaal en zou zij hem op grond hiervan in een zelfde positie willen zien gebracht als de belegger in vermogenstitels met een vaste nominale waarde als b.v. obligatiehouders en hypotheeknemers. Zulks ligt te meer voor de hand, omdat ook de verplichtingen van het — overigens zeer beperkte — deel der huiseigenaren, dat het verlenen van woondiensten *als bedrijf* uitoefent (b.v. verzekeringsinstellingen en hypotheekbanken) in vaste nominale waarden zijn gefixeerd.

De minderheid acht het dus geenszins noodzakelijk de huizenbezitters te vrijwaren van de gevolgen van wijzigingen in de waarde van de munteenheid, hetgeen het geval zou zijn, indien zij in staat zouden worden gesteld af te schrijven op basis van de vervangingswaarde en de rente op basis van het vervangingskapitaal te berekenen.

Dit houdt dus in, dat de huiseigenaar in staat moet worden gesteld zijn oorspronkelijke geïnvesteerde kapitaal nominaal weer terug te ontvangen en dat hij voorts moet kunnen profiteren van de inmiddels ingetreden stijging van de rentevoet. De huidige huurprijs, *voor zover deze ter beschikking van de huiseigenaren komt*, dient dus naar de mening van dit deel van de Raad wat betreft het element afschrijvingen voor 1951/52 op dezelfde basis te staan als van 1940 i.c. 14 % (uitgedrukt in de bruto-huurprijs 1940). De post kapitaalrente moet evenwel verhoogd worden met de inmiddels ingetreden stijging van de rentestand i.c. van 45 % tot 50 % <sup>1)</sup>. Met de kapitaalrente acht de minderheid de beleggersfunctie voldoende gehonoreerd. In dit verband wordt er nog op gewezen, dat bij een andere gedragslijn iemand, wiens huizenbezit zeer zwaar is belast met hypotheek, een verveelvoudiging van zijn eigen kapitaal tegemoet zou zien, en dus naar verhouding een niet onaanzienlijke vermogensaanwas zou genieten.

Wat betreft de post risico leegstand en overige risico's is het duidelijk, dat momenteel van het leegstaan van woningen geen sprake is. Daarom acht de minderheid het redelijk, dat deze post van 4 % tot 2 % wordt teruggebracht.

Samenvattend komt de minderheid van de Raad tot de volgende opstelling van het gedeelte, dat van de voorgestelde huurverhoging tot 145 à 150 % (Mei 1940 = 100) aan de eigenaren ten goede dient te komen:

---

<sup>1)</sup> Gebaseerd op een rentestijging met 0,5 %.

**Aanspraak van huiseigenaren op huurverhoging volgens een minderheid van de Raad**

(alles uitgedrukt in % van de bruto-huurprijs 1940):

stijging directe kosten . . . . .	ca 28
stijging afschrijvingen . . . . .	—
stijging kapitaalrente . . . . .	ca 5
stijging economisch resultaat . . . . .	—
<hr/>	
aftrek risico leegstand . . . . .	ca 33
	ca 2
<hr/>	
totale stijging . . . . .	ca 31
huurverhoging 45 à 50.	

Hieruit volgt, dat de minderheid van mening is, dat van de voorgestelde huurverhoging tot ca 145 à 150 % 14 à 19 punten niet aan de huiseigenaren ten goede dienen te komen, doch moeten worden bestemd voor een te vormen huuregalisatiefonds ten behoeve van de nieuwbouw.

Tenslotte is er dan nog het standpunt van het lid van de Raad, dat een huurverhoging tot ca 130 % van het huurpeil van 1940 voorstaat. Dit lid kan zich geheel verenigen met het standpunt van de minderheid met betrekking tot de aanspraak van de huiseigenaren op huurverhoging, zoals dit hierboven cijfermatig is weergegeven. Op grond van het feit, dat deze berekening resulteert in een gerechtvaardigde aanspraak van de huiseigenaren op een huurverhoging van ca 31 % t.o.v. het peil 1940 adviseert dit lid met de huurverhoging voorshands niet verder te gaan dan tot 130 %. Op deze wijze zal het mogelijk zijn het punt van het wegbelasten van een deel van de huurverhoging geheel te ontgaan, hetgeen naar de mening van dit lid zowel op belastingtechnische als op psychologische gronden aanbeveling verdient.

## HOOFDSTUK VII.

### WAARBORGING VAN HET ONDERHOUD

In hoofdstuk II is reeds uiteengezet dat, als gevolg van een te laag huurpeil voor oude woningen, aan het onderhoud van deze huizen door de eigenaren dikwijls niet voldoende kon worden gedaan. Een huurverhoging zou dus mede ten goede van het noodzakelijke onderhoud moeten komen, waarmee de instandhouding van het totale woningbezit gediend zou worden. De Raad spreekt de verwachting uit, dat de meeste huiseigenaren het belang van een regelmatig onderhoud zullen verstaan. Daarnaast dient gerekend te worden met de mogelijkheid, dat ook na de huurverhoging het onderhoud door sommige categorieën van huiseigenaren op een niet altijd even bevredigende wijze verzorgd zal worden.

Het zou daarom aanbeveling verdienen, indien tegelijkertijd bij het totstandkomen van de huurverhoging voldoende waarborgen zouden worden verstrekt, dat een deel van die verhoging voor het onderhoud zou worden besteed. De gedachte, dat hiervoor een gedeelte van de huurverhoging zou dienen te worden gestort in een van Rijkswegen te beheren nationaal fonds, acht de Raad niet aanvaardbaar. In dit verband moge worden verwezen naar de algemene bezwaren, welke tegen een dergelijke bestedingsplicht zijn aangevoerd in de eerder vermelde nota van de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek. Afgezien nog van de onuitvoerbaarheid van een zodanig denkbeeld, zou de Overheid in het hier veronderstelde geval een verantwoordelijkheid aangaan voor het niet uitvoeren van onderhoudswerken, indien de kosten hiervan de middelen van het fonds in bepaalde gevallen te boven gaan.

Overigens mag erop worden gewezen, dat in zekere zin de Overheid met behulp van de Woningwet en de Wederopbouwwet, in bepaalde aperte gevallen van verwaarlozing kan optreden. Het is de Raad echter bekend, dat met dit hulpmiddel in de praktijk door de Overheid onvoldoende resultaten kunnen worden bereikt.

De Raad acht daarom een doeltreffend toezicht van de Overheid wenselijk. Hij heeft dientengevolge aandacht geschonken aan de eventuele mogelijkheden hiertoe, welke in de Wederopbouwwet gelegen zouden zijn. Lid 2 van art. 23 van laatstgenoemde wet vangt aldus aan:

„Indien Burgemeester en Wethouders van oordeel zijn, dat het voor rekening van de eigenaar komend onderhoud

van een woning, die niet door de eigenaar wordt bewoond, wordt verwaarloosd tot schade van haar bewoonbaarheid, kunnen zij de eigenaren aanschrijven om de door hen nodig geachte onderhoudswerken te verrichten”.

In de praktijk doen zich bij de toepassing van deze bepaling verschillende moeilijkheden voor. Zo is er een grote moeilijkheid met betrekking tot de sanctie, indien een eigenaar nalatig blijft. Weliswaar kan hij verplicht worden de bewoning van het desbetreffende huis te doen staken, doch gelet op de huidige woningschaarste komt van een dergelijke verplichting weinig terecht. Ook bestaat er reeds de mogelijkheid, dat het betrokken gemeentebestuur de onderhavige onderhoudswerkzaamheden ten laste van de eigenaar kan doen uitvoeren. Van deze bepaling wordt in feite zeer weinig gebruik gemaakt, aangezien de gemeentebesturen veelal niet geneigd zijn bij voorbaat de nodige kosten te maken, met de onzekerheid of terugbetaling van die kosten door de desbetreffende eigenaar wel zal plaats vinden.

De Raad acht het daarom noodzakelijk, dat na de huurverhoging een voldoende onderhoud gewaarborgd zal worden. De praktische mogelijkheden hiertoe kan de Raad echter niet overzien. Indien de Overheid in dit verband overgaat tot het opleggen van verplichtingen aan de huiseigenaren, dienen deze echter gemiddeld per jaar beperkt te blijven tot het in de toegestane huurverhoging begrepen bedrag aan onderhoudskosten, zoals dit in hoofdstuk VI is berekend.

## HOOFDSTUK VIII.

### FINANCIERING VAN DE WONINGBOUW EN OVERHEIDSFINANCIËN; HUURBELASTING.

De uit de subsidiëring van de woningbouw voor de Overheid voortvloeiende lasten worden door de voorgestelde huurverhoging slechts in een beperkt aantal gevallen, en dan nog slechts in geringe mate, verminderd. Deze huurverhoging is immers juist afgestemd op het niveau tot hetwelk de Overheid thans subsidieert. In dit verband wordt er op gewezen, dat de Overheid aan subsidiëring van de nieuwbouw reeds thans een bedrag van f 180 mln besteedt (premieregeling particuliere woningbouw f 102 mln à fonds perdu, subsidie woningwethbouw f 66 mln, subsidie particuliere woningbouw f 12 mln). Dit bedrag zal in het komende jaar nog stijgen.

Door de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek wordt, blijkens de door haar ingediende nota, voorgestaan een zodanige huurverhoging, dat via een afroming van een gedeelte hiervan een bedrag wordt verkregen, ongeveer gelijk aan het subsidiebedrag. Dit komt dus naar de mening van de meerderheid van de Raad in feite hierop neer, dat de huiseigenaren verplicht worden de nieuwbouw uit de bruto huuropbrengst der bestaande woningen te financieren en dan nog zonder dat zij vermogensaanspraken op deze nieuwbouw kunnen doen gelden. Een minderheid is, zoals in het voorafgaande hoofdstuk werd uiteengezet, daarentegen van mening, dat de huiseigenaren geen aanspraak kunnen doen gelden op een gedeelte van de huurverhoging en dat dus de gedachtengang van het L.P.C.-rapport in feite hierop neerkomt, dat de last van de nieuwbouw wordt opgelegd aan de gezamenlijke huurders.

De Raad acht het geenszins noodzakelijk, dat de financiering van de inhaal van de door de oorlog ontstane achterstand en de door de bevolkingsaanwas noodzakelijke expansie van de woningvoorraad uit de bruto huren geschiedt. In beginsel dienen hiervoor nieuwe besparingen te worden aangetrokken. Daarbij kan evenwel in aanmerking worden genomen, dat bij een expanderend huizenbezit de op een bepaald moment via afschrijvingen uit de bruto huuropbrengsten vrijkomende bedragen vrij aanzienlijk groter zijn dan de op datzelfde moment noodzakelijke vervangingen. Aangenomen mag worden, dat een deel van dit vrijkomend kapitaal direct voor de financiering van een vergroting van het nationale woningbestand zal worden gebruikt. Met name bij maatschappijen tot woningexploitatie zal dit het geval zijn. Overigens zullen de vrijkomende bedra-

gen hetzij direct, hetzij via aflossing van aangegane verplichtingen ter beschikking van de kapitaalmarkt kunnen worden gesteld en zo dus indirect opnieuw voor woningbouw beschikbaar kunnen komen. De Raad acht het dan ook gewenst de kwestie van een afroming van een gedeelte van de bruto huur-opbrengst op andere gronden te beoordeelen, los van de vraag, of op deze wijze de last van de woningbouwsubsidies voor de Overheid kan worden weggenomen.

Naast een ongewijzigde subsidieelast staat de waarschijnlijke van een extra budgetaire last in verband met de te nemen compensatiemaatregelen. Op grond van gemaakte berekeningen (zie bijlage 9) kan worden aangenomen, dat de in hoofdstuk V gestelde alternatieve compensatiemogelijkheden een offer voor het overheidsbudget zullen betekenen van de orde van grootte van f 150 à 200 mln.

Gezien de conjuncturele situatie, waarin Nederland zich thans bevindt, moet het brengen van een dergelijk offer, althans het komende budgetaire jaar, niet tot de onmogelijkheden worden gerekend, m.n. wanneer dit offer mede als element wordt gezien van een program ter bevordering van de werkgelegenheid. De financiële positie van het Rijk zal dan bij de begroting 1954 opnieuw moeten worden gezien. Hierbij kan in aanmerking worden genomen, dat van de jaarlijkse stijging van het nationale inkomen — over enige jaren genomen — met f 400 à f 500 mln. per jaar, ca 30 à 40 % aan de overheidshuishouding toevalt. Op deze wijze kan wellicht de met deze huurverhoging samenhangende belasting voor het overheidsbudget, over een aantal jaren gezien, worden opgevangen. Daarbij dient evenwel te worden aangetekend, dat een deel van de meerdere ontvangsten van de Overheid in beslag zullen worden genomen door een eveneens automatisch accres van de overheidsuitgaven, met als gevolg, dat slechts een gedeelte van bedoelde 30 à 40 % beschikbaar zal zijn. Een aanvaarding van dit gedeelte ter compensatie van het in het kader van de huurverhoging gebrachte offer impliceert uiteraard, dat een verruiming van de overheidsuitgaven in een andere richting dan niet mogelijk is.

De door een minderheid van de Raad voorgestelde huurbelasting van 14 à 19 % van de bruto-huurprijs 1940 zou voorts resulteren in een bate voor de schatkist van ca f 70 à 100 mln.

De vraag dient tenslotte te worden beantwoord, door wie de huurverhoging uiteindelijk zal worden gedragen.

Het antwoord zal slechts op zeer grove wijze kunnen worden benaderd.

Aangezien een bedrag van de orde van grootte van de gehele huurverhoging bij elk der voorstellen tenslotte via de



overheidsfinanciën op de gemeenschap zal drukken, zal het afhangen van de wijze, waarop in deze financiën het evenwicht wordt hersteld, hoe de druk over de belastingbetalers wordt verdeeld. Aangenomen kan worden, dat bij stijging van het nationale inkomen in de extra-overheidsmiddelen wegens het in het algemeen progressieve karakter van zowel de „directe” als de kostprijsverhogende belastingen vooral zal worden bijgedragen door de groepen der bevolking wier inkomen het sterkst stijgt. Kan deze oplossing in het algemeen aanvaardbaar worden geacht, het is duidelijk, dat in individuele gevallen de situatie anders kan zijn. Daarnaast zal een deel van de last worden gedragen door de groepen, die geen of onvoldoende compensatie ontvangen, zoals, zelfs indien aan een aantal groepen van gepensioneerden en rentetrekkers huurtoeslagen worden verleend, het geval zal zijn met hen, die juist niet in aanmerking komen voor dergelijke hulp. Aangenomen moet worden, dat daarnaast de „marginale” kleinere zelfstandigen nog de zwaarste last te dragen zullen hebben, al zal op den duur de tendentie bestaan, dat de ondernemersinkomens zich aan de hogere huren aanpassen. Voorts zullen ook de hogere inkomens uit dienstbetrekking, zelfs indien een eventuele salarisverhoging procentueel gelijk zou zijn aan de loonsverhoging door de loontrekkenden verkregen, minder compensatie ontvangen, dan de huurverhoging bedraagt, voornamelijk als gevolg van de belasting der inkomensvermeerdering.

Wat de voor de huurbelasting te kiezen vorm betreft, kan de minderheid zich wel aansluiten bij de methode, welke in het rapport van de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek wordt voorgesteld.

Wat de bestemming van de voorgestelde heffing op de huren betreft, neemt de minderheid een standpunt in, dat tot op zekere hoogte afwijkt van de door de L.P.C. gehuldigde opvatting. Zij is nl. van mening, dat de gelden, welke via de heffing worden verkregen, in feite bestemd zijn voor de vervanging van het vooroorlogse woningbestand. In beginsel dient de opbrengst van de heffing dan ook voor dit doel gereserveerd te blijven. Zolang er evenwel nog geen vervanging op enigszins omvangrijke schaal van vooroorlogse woningen in de bedoeling ligt, bestaan er geen overwegende bezwaren tegen, deze gelden tijdelijk te bestemmen voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Dit impliceert evenwel, dat, zodra de vervangingsbouw wel actueel wordt, voor de uitbreiding dan in beginsel nieuwe besparingen zullen moeten worden aangetrokken.

De meerderheid is van oordeel, dat ook in de gedachten-gang van de minderheid voor een huurbelasting een voldoende rechtsgrond ontbreekt; het theoretisch berekende verschil is zo

onzeker, dat het niet aangaat dit voor 100 % „weg” te belasten, nog afgezien van de vraag of de eigenaar — verondersteld dat hij dit verschil zou realiseren — dit niet moet afzonderen voor een hogere afschrijving. Bovendien zou een dergelijke belasting hoge perceptiekosten medebrengen. De minderheid ziet voorts blijkbaar over het hoofd, dat het door haar berekende theoretische verschil, in de inkomensbelasting reeds met het marginale tarief (hetwelk tot 75 % kan stijgen) zou worden wegbelast; er is derhalve des te minder reden om hiernaast een „huurbelasting” in te voeren, die — indien zij zou tot stand komen — deze opbrengst van de inkomstenbelasting uiteraard zou doen teruglopen.

Tenslotte zij opgemerkt, dat de voorgestelde huurbelasting het zwaarste zal drukken op de huiseigenaren met een gering inkomen <sup>1)</sup>).

Eén lid vraagt zich af, waarom de minderheid als een bron van financiering niet wijst op besparingen uit de loonsverhoging, welke ongehuwde arbeiders (niet-kostwinners) zouden kunnen tot stand brengen; dit lid wil niet zo ver gaan om ook die loonsverhogingen „af te romen”.

1) De volgende voorbeelden kunnen dit in het kort demonstreren. Veronderstel, dat bij een gehuwde huiseigenaar (zonder kinderen) / 120,— van de verhoogde huur moet worden afgeroomd.

Geval A. Het zuiver inkomen van deze eigenaar is / 1.500,—. Bij dit inkomen is geen inkomstenbelasting verschuldigd; evenmin bij / 1.620,—. Deze eigenaar moet / 120,— aan (huur)belasting gaan betalen.

Geval B. Zuiver inkomen / 6.000,—. Tengevolge van de huurverhoging stijgt het inkomen met / 120,—. Zonder huurbelasting zou de eigenaar hierover aan inkomstenbelasting moeten voldoen . . . . . / 47,—  
Indien een huurbelasting van 100 % wordt ingevoerd, moet hij . . . . . „ 120,—  
meer betalen . . . . . „ 120,—

Vershil . . . . . / 73,—

Geval C. Zuiver inkomen / 30.000,—. Tengevolge van de huurverhoging wordt dit inkomen / 120,— hoger. Inkomstenbelasting hierover is . . . . . / 70,—  
Indien een huurbelasting van 100 % wordt ingevoerd, moet de eigenaar meer betalen . . . . . „ 120,—

Vershil . . . . . / 50,—

Bij een zuiver inkomen van ca / 114.000,— wordt het verschil / 30,—; dit blijft zo (voor ongehuwden is het minimale verschil / 27,—).

## HOOFDSTUK IX.

### HUURVERHOOGING VAN BEDRIJFSPANDEEN.

De Raad heeft zich tenslotte nog beraden over het probleem van de huurverhoging van bedrijfspanden.

Met betrekking tot deze materie dient men in acht te nemen, dat er verschillende, zeer uiteenlopende soorten van bedrijfspanden zijn.

Over het aantal daarvan noch over de huren zijn, blijkens ingewonnen informaties, bij het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting, het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Economische Instituut voor de Middenstand gegevens voorhanden.

Het is overigens een bekend feit, dat het aantal typen bedrijfspanden groot en zeer gevarieerd is. Men denke in dit verband b.v. aan industrie-flats, grote kantoor- en bankgebouwen, kleine middenstandszaken enz., doch ook aan de bedrijfspanden annex woonhuizen (winkels, werkplaatsen enz.).

In verband met de huurverhoging van 15 % van 1 Januari 1951 is het K.B. van 19 December 1950 tot stand gekomen. Uit artikel 2 van dit K.B. blijkt, dat de *Minister* in bijzondere gevallen de huurprijs van een bedrijfsruimte, op grond van een met redenen omkleed verzoek op een *lager bedrag* kan vaststellen, indien de stand en ligging van deze bedrijfsruimte kennelijk van overwegende betekenis zijn geweest bij de vorming van de oude huurprijs.

Onder de huidige omstandigheden acht de Raad het niet geoorloofd voor bedrijfsruimten de *huurbeheersing* op te heffen. Men dient hierbij nl. in het oog te houden, dat er vooral nog een groot tekort aan woningen bestaat, terwijl ook het bestaande tekort aan bedrijfsruimten nog niet is opgelost. Zou voor de bedrijfsruimten geen huurbeheersing gelden, dan is te verwachten, dat hiervoor een grotere huurverhoging tot stand zou komen dan voor woningen.

Voor een belangrijke groep van kleine zelfstandigen, die een marginale bestaansmogelijkheid hebben, zou dit betekenen, dat zij voor onoverkomenlijke moeilijkheden zouden komen te staan. Voorts zou tengevolge hiervan een grote neiging kunnen ontstaan om woningen voor bedrijfsruimten aan te wenden. Hoewel een dergelijke tendentie kan worden geremd, zal een gemeente daartoe op grond van verschillende overwegingen lang niet altijd willen overgaan. Dit zou een inbreuk betekenen op de zo zeer urgente woningvoorziening, al kan niet worden ontkend, dat door een grotere huurverhoging dan die van woningen wellicht voor bepaalde categorieën een stimulans kan

worden verkregen voor het betrekken van nieuwe bedrijfspanden tengevolge waarvan dan woonruimte beschikbaar kan komen. De vorenstaande overwegingen geven, althans onder de huidige omstandigheden, de Raad voldoende aanleiding om te adviseren ook voor de bedrijfspanden de huurbeheersing te blijven toepassen.

Met betrekking tot de *huurverhoging van bedrijfspanden* zou het in dit stadium aanbeveling verdienen in het algemeen aan te sluiten bij de huurverhoging van woningen. Evenwel kan niet ontkend worden, dat er motieven kunnen worden aangevoerd om de huurverhoging groter dan wel kleiner te doen zijn (de exploitatiekosten van de verhuurder, de bedrijfsmogelijkheden van het pand, het rekening houden met het huurgedeelte, dat geacht kan worden het aandeel van de grondwaarde te vertegenwoordigen).

Uit praktische overwegingen verdient het aanbeveling bij de huurverhoging van bedrijfspanden een onderscheid te maken tussen:

- a. *bedrijfspanden annex woonruimten;*
- b. *overige bedrijfspanden.*

ad a. Hier kan een zekere relatie worden gezien met de huurverhoging voor woningen. Dit vooropgesteld en om moeilijkheden te voorkomen, zou het de meest praktische oplossing zijn voor de hierbedoelde bedrijfsruimten, voor zover de oppervlakte kleiner is dan die van de bijbehorende woonruimten, *hetzelfde percentage huurverhoging* toe te passen dat voor de woningen geldt. De hierbovenbedoelde gevallen worden dus beschouwd als woningen, zodat hierop ook de andere artikelen van het eerdergenoemde K.B. van 19 December 1950 van toepassing zijn en dus ook artikel 18, luidende:

„Onze Minister kan in bijzondere gevallen de huurprijs van een gebouw onroerend goed bij een met redenen omkleed besluit nader vaststellen, indien de oude huurprijs van dat gebouw onroerend goed kennelijk zeer aanzienlijk afwijkt van die van vergelijkbaar gebouw onroerend goed.”

Een minderheid van de Raad meent dat de door haar voorgestelde bijdrage aan het Huuregalisatiefonds, in het geval van bedrijfspanden annex woonruimten, alleen betrekking zou moeten hebben op het woongedeelte.

ad b. Voor de niet onder a. genoemde gevallen dient de mogelijkheid geschapen te worden, dat de *huurverhoging* zo nodig *geringer* of *groter* zal zijn. Teneinde dit te kunnen effectueren zal waarschijnlijk een wijziging van de Huurwet nodig zijn, met betrekking tot de hieronder voorgestelde procedure.

In het laatstbedoelde geval zal het wenselijk zijn, dat tot vaststelling van het lagere of hogere huurbedrag beide partijen of één van hen zich ter zake tot de desbetreffende Huuradviescommissie kunnen wenden met het verzoek over deze aangelegenheid een advies uit te brengen.

Hierbij dient tevens de mogelijkheid geopend te worden, dat voor zover partijen omtrent het vast te stellen huurbedrag niet tot overeenstemming kunnen komen (verondersteld wordt, dat dit slechts in enkele gevallen zal voorkomen) een beroep van één van de partijen op de *kantonrechter* mogelijk zal zijn, in welk geval deze kantonrechter een bindende uitspraak zal doen. Een dergelijk beroep bij de kantonrechter is krachtens de bestaande Huurwet reeds in principe mogelijk. Alvorens de Huuradviescommissie haar advies uitbrengt, dient zij uiteraard een met redenen omkleed verzoek van de betrokken partij(en) te hebben ontvangen, terwijl het ook wenselijk wordt geacht, dat deze Huuradviescommissie, voordat haar advies wordt uitgebracht, nog nader overleg pleegt met partijen. Ten slotte wordt het door de Raad nodig geoordeeld, dat ten behoeve van de behandeling van de hierbedoelde kwesties deze Huuradviescommissies voor die gelegenheden worden aangevuld met een lid, aangewezen door de *Kamer van Koophandel*.

Uiteraard dient bij de beoordeling van de hierboven genoemde verzoeken inzake een lager of hoger huurbedrag een *richtlijn* in acht te worden genomen, welke zowel aan de kantonrechter als aan de Huuradviescommissie bekend dient te zijn. Een dergelijke richtlijn zal dus een aantal overwegingen moeten omvatten, op grond waarvan een afwijking van de algemene huurverhoging mogelijk zal zijn. In de wet zou in dit verband kunnen worden gesteld, dat bij de huurvaststelling de belangen van huurder en verhuurder tegen elkaar worden afgewogen.

Enkele leden wijzen op de invloed, welke een huurverhoging zal hebben op de grootte der van Rijkswegen voor herbouwde woningen en bedrijfspanden te verstrekken definitieve tegemoetkomingen (art. 72, lid 2, Oorlogsschade-Wet).

Zij zijn van oordeel, dat door de „Beschikking eerste wijziging financierings- en premiereregeling Oorlogsschade Woningen en Bedrijfspanden” (Staatscourant 5 Mei 1952) een toch reeds door oorlogsschade zwaar getroffen deel van ons volk bena-

deeld dreigt te worden door een huurverhoging. In genoemde Beschikking van 5 Mei 1952 toch wordt bepaald, dat afkoop zal geschieden overeenkomstig de huur, geldende ten tijde van de *toekenning* der premie, doch dat, indien die toekenning méér dan een jaar *na aanvraag* plaats vindt, moet worden uitgegaan van de huur, geldende een jaar na de aanvraag. In vele gevallen zal dus de geldende huur omstreeks Mei—Juli 1953 voor de premie beslissend zijn. Wellicht zou naar de mening van deze leden kunnen worden volstaan met een wijziging der betreffende Beschikking in dier voege, dat „méér dan een jaar na aanvraag” met terugwerkende kracht vervangen wordt door „méér dan 6 maanden na aanvraag”.

's-Gravenhage, 28 November 1952.

w.g. F. DE VRIES,  
Voorzitter.

w.g. HUB. L. JANSEN,  
Algemeen Secretaris.

BIJLAGEN.

## BIJLAGE 1.

De verhouding van de huren in de Ie en Ve gemeenteklasse en een confrontatie hiervan met de beoogde huurverhoging.

In hoofdstuk V, paragraaf 1 is gewezen op de oorzaken van de vooroorlogse huurverschillen, in welk verband genoemd werden:

- a. een verschil in stichtingskosten resp. koopprijzen;
- b. een verschil in bruto-rentabiliteit.

Voor de Ie gemeenteklasse bedroeg vóór de oorlog de bruto-rentabiliteit 9 % en voor de 5e gemeenteklasse  $7\frac{1}{2}$  %. Hiervan uitgaande kan het volgende worden opgemerkt.

- a. *Stichtingskosten resp. koopprijzen.*

De huurwaarde van een huis van een ongeschoolde arbeider bedroeg in 1940 in de Ie gemeenteklasse f 6,— per week en in de Ve gemeenteklasse f 3,— per week.

Rekening houdende met genoemde percentages van de bruto-rentabiliteit kan in dit geval worden vastgesteld, dat de koopprijs van het desbetreffende huis in de Ie gemeenteklasse ca f 3.500,— bedroeg en voor de Ve gemeenteklasse ca f 2.000,— (resp.  $K_I$  en  $K_V$ ).

De afzonderlijke invloed van de factoren welke in paragraaf 1 van hoofdstuk V zijn genoemd en welke het verschil in stichtingskosten resp. koopprijzen bepaalden, is onbekend.

Stel, dat op de lange duur 50 % van dit totaal-verschil verdwijnt, dan krijgt men de volgende verhouding:

$$K_I : K_V = 35 : 28.$$

- b. *Bruto-rentabiliteit.*

In 1940: gemeenteklasse I en II 9 %;  
gemeenteklasse III/V 7 à 8 %.

Het wegvallen van de factor „lagere onderhoudskosten door lagere lonen” (zie hoofdstuk V, paragraaf 1) werkt verhogend op de bruto-rentabiliteitseis. Dit laatste is ook het geval met de te verwachten verhoging van de netto-rentabiliteit.

Verwacht mag daarom worden, dat de bruto-rentabiliteit, welke hierboven was gesteld in 1940 op 7 à 8 %, in de toekomst 8 % zal bedragen.

- c. *Huurverhouding.*

$$H_I : H_V = \frac{9}{100} \times 35 : \frac{8}{100} \times 28$$

$$H_I : H_V = 315 : 224 \quad \text{of}$$

$$H_I = 140\% \text{ van } H_V$$

**Confrontatie van de voorgestelde huurverhoging met de beoogde huurverhoging.**

**1e. methode II.**

	1940 Huur	Na huur- verhoging	In % van gem. kl. V
Gem.kl. I . . . .	f 6,—	f 8,70	181
Gem.kl. V . . . .	f 3,—	f 4,80	100

**2e. methode III.**

	1940 Huur	Na huur- verhoging	In % van gem. kl. V
Gem.kl. I . . . .	f 6,—	f 8,40	174
Gem.kl. V . . . .	f 3,—	f 4,83	100



**BIJLAGE 2.**

Vergelijkend overzicht van de nominale huurverschillen (tussen Ie en Ve gem.klasse) welke bij toepassing van de methoden II en III ontstaan.

	1940	1951	Methode	
Huurverhoging . . . . .	—	15 %	II	III
	guldens			
<b>Huurverschil</b>				
voor				
ongeschoolden . . . . .	3,—	3,45	3,90	3,57
ge oefenden . . . . .	3,—	3,45	3,86	3,52
geschoolden . . . . .	3,50	4,05	4,55	4,16

**Berekeningen betreffende een looncompensatie volgens methode II.**

		1	2	3	4	5	6
	Gemeenteklassen	Huur 1940	Huur 1951	o/o van de huurverhoging t.o.v. 1940	Huur na huurverhoging	Huurverhoging t.o.v. 1951 = verhoging uitgaven	Huidig gem. verdiend weekloon excl. kinderbijlag
<b>Ongeschoolden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	6.—	6.90	45	8.70	1.80	59.83
	II	5.—	5.75	50	7.50	1.75	58.04
	III	4.—	4.60	50	6.—	1.40	55.70
	IV	3.50	4.—	60	5.60	1.60	55.07
	V	3.—	3.45	60	4.80	1.35	57.89
<b>Geoefenden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	6.25	7.20	45	9.06	1.86	63.96
	II	5.25	6.05	50	7.88	1.83	60.43
	III	4.25	4.90	50	6.38	1.48	59.38
	IV	3.75	4.30	60	6.—	1.70	56.91
	V	3.25	3.75	60	5.20	1.45	57.28
<b>Geschoolden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	7.—	8.05	45	10.15	2.10	69.70
	II	6.—	6.90	50	9.—	2.10	66.09
	III	5.—	5.75	50	7.50	1.75	64.02
	IV	4.—	4.60	60	6.40	1.80	61.20
	V	3.50	4.00	60	5.60	1.60	58.75

### BIJLAGE 3

7	8	9	10			11	12	13
3% loonsverhoging alle gem.klassen	3% loonsverhoging I en II, 2%, III/V	1½% loonsver- hoging	Meerdere belastingafrek			Saldo ingeval kol. 7	Saldo ingeval kol. 8	Saldo ingeval kol. 9
			kol. 7	kol. 8	kol. 9			
1.80	1.80	0.90	0.18	0.18	0.06	— 0.18	— 0.18	— 0.96
1.74	1.74	0.87	0.17	0.17	0.06	— 0.18	— 0.18	— 0.94
1.67	1.11	0.83	0.17	0.11	0.06	+ 0.10	— 0.40	— 0.63
1.65	1.10	0.82	0.12	0.12	0.06	— 0.07	— 0.62	— 0.84
1.74	1.16	0.87	0.17	0.11	0.06	+ 0.22	— 0.30	— 0.54
1.92	1.92	0.96	0.19	0.19	0.13	— 0.13	— 0.13	— 1.03
1.81	1.81	0.91	0.17	0.17	0.06	— 0.19	— 0.19	— 0.98
1.78	1.19	0.89	0.18	0.12	0.12	+ 0.12	— 0.41	— 0.71
1.71	1.14	0.86	0.18	0.12	0.06	— 0.17	— 0.68	— 0.90
1.72	1.15	0.86	0.18	0.12	0.12	+ 0.09	— 0.42	— 0.71
2.09	2.09	1.05	0.23	0.23	0.15	— 0.24	— 0.24	— 1.20
1.98	1.98	0.99	0.21	0.21	0.05	— 0.33	— 0.33	— 1.16
1.92	1.28	0.96	0.19	0.13	0.13	— 0.02	— 0.60	— 0.92
1.84	1.22	0.92	0.17	0.11	0.11	— 0.13	— 0.69	— 0.99
1.76	1.18	0.88	0.17	0.11	0.11	— 0.01	— 0.53	— 0.83

### Berekeningen betreffende een looncompensatie volgens methode III.

		1	2	3	4	5	6
	Gemeenteklassen	Huur 1940	Huur 1951	% van de huurverhoging t.o.v. 1940	Huur na huurverhoging	Huurverhoging t.o.v. 1951 = verhoging uitgaven	Huidig gem. verdiend weekloon excl. kinderbijslag
<b>Ongeschoolden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	6.—	6.90	40	8.40	1.50	59.83
	II	5.—	5.75	47	7.35	1.60	58.04
	III	4.—	4.60	53	6.12	1.52	55.70
	IV	3.50	4.—	57	5.50	1.50	55.07
	V	3.—	3.45	61	4.83	1.38	57.89
<b>Geoefenden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	6.25	7.20	40	8.75	1.55	63.96
	II	5.25	6.05	47	7.72	1.67	60.43
	III	4.25	4.90	53	6.50	1.60	59.38
	IV	3.75	4.30	57	5.89	1.59	56.91
	V	3.25	3.75	61	5.23	1.48	57.28
<b>Geschoolden</b> (gem. verdiende weeklonen C.B.S.)	I	7.—	8.05	40	9.80	1.75	69.70
	II	6.—	6.90	47	8.82	1.92	66.09
	III	5.—	5.75	53	7.65	1.90	64.02
	IV	4.—	4.60	57	6.28	1.68	61.20
	V	3.50	4.—	61	5.64	1.64	58.75

## BIJLAGE 4

7	8	9	10			11	12	13
3 0/0 loonsverhoging alle gem.k.i.	3 0/0 loonsverhoging I en II; 2 0/0 III/V	1 1/2 0/0 loonsverhoging	Meerdere belastingaftrek			Saldo ingeval kol.7	Saldo ingeval kol.8	Saldo ingeval kol.9
			kol. 7	kol. 8	kol. 9			
1.80	1.80	0.90	0.18	0.18	0.06	+ 0.12	+ 0.12	- 0.66
1.74	1.74	0.87	0.17	0.17	0.06	- 0.03	- 0.03	- 0.79
1.67	1.11	0.83	0.17	0.11	0.06	- 0.02	- 0.52	- 0.75
1.65	1.10	0.82	0.12	0.12	0.06	+ 0.03	- 0.52	- 0.74
1.74	1.16	0.87	0.17	0.11	0.06	+ 0.19	- 0.33	- 0.57
1.92	1.92	0.96	0.19	0.19	0.13	+ 0.18	+ 0.18	- 0.72
1.81	1.81	0.91	0.17	0.17	0.06	- 0.03	- 0.03	- 0.82
1.78	1.19	0.89	0.18	0.12	0.12	0	- 0.53	- 0.83
1.71	1.14	0.86	0.18	0.12	0.06	- 0.06	- 0.57	- 0.79
1.72	1.15	0.86	0.18	0.12	0.12	+ 0.06	- 0.45	- 0.74
2.09	2.09	1.05	0.23	0.23	0.15	+ 0.11	+ 0.11	- 0.85
1.98	1.98	0.99	0.21	0.21	0.05	- 0.15	- 0.15	- 0.98
1.92	1.28	0.96	0.19	0.13	0.13	- 0.17	- 0.75	- 1.07
1.84	1.22	0.92	0.17	0.11	0.11	- 0.01	- 0.57	- 0.87
1.76	1.18	0.88	0.17	0.11	0.11	- 0.05	- 0.57	- 0.87

## Berekeningen betreffende een loon

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Gemeenteklassen		Huur 1940	Huur 1951	9/10 van de huurverhoging t.o.v. 1940	Huur na huurverhoging	Huurverhoging t.o.v. 1951 = verhoging uitgaven	Huidig gem. weekloon volgensrichtlijnen St. v.d. Arb. excl. kinderbijslag	3 9/10 loonsverhoging alle gemeenteklassen	1 1/2 0/10 loonsverhoging alle gemeenteklassen	3 9/10 loonsverhoging ingevalge kolom 7	1 1/2 0/10 loonsverhoging ingevalge kolom 8
		Belastbaar weekloon = weekloon + k.b +									
<b>Ongeschoolden</b>	I	6.—	6.90	40	8.40	1.50	44.16	1.33	0.67	51.31	50.65
	II	5.—	5.75	47	7.35	1.60	42.72	1.28	0.64	49.82	49.18
	III	4.—	4.60	53	6.12	1.52	41.28	1.24	0.62	48.34	47.72
	IV	3.50	4.—	57	5.50	1.50	39.84	1.20	0.60	46.86	46.26
	V	3.—	3.45	61	4.83	1.38	38.40	1.15	0.58	45.37	44.80
<b>Geoefenden</b>	I	6.25	7.20	40	8.75	1.55	48.72	1.46	0.73	56.—	55.27
	II	5.25	6.05	47	7.72	1.67	47.28	1.42	0.71	54.52	53.81
	III	4.25	4.90	53	6.50	1.60	45.84	1.38	0.69	53.04	52.35
	IV	3.75	4.30	57	5.89	1.59	44.40	1.33	0.67	51.55	50.85
	V	3.25	3.75	61	5.23	1.48	42.96	1.29	0.65	50.07	49.43
<b>Geschoolden</b>	I	7.—	8.05	40	9.80	1.75	53.28	1.60	0.80	60.70	59.90
	II	6.—	6.90	47	8.82	1.92	51.84	1.56	0.78	59.28	58.44
	III	5.—	5.75	53	7.65	1.90	50.40	1.51	0.76	57.73	56.98
	IV	4.—	4.60	57	6.28	1.68	48.96	1.47	0.74	56.25	55.52
	V	3.50	4.—	61	5.64	1.64	47.52	1.43	0.72	54.47	54.06

nsatie op basis van regelingslonen.

BIJLAGE 5

10		11	12	13		14		15	
Meerdere belastingaftrek		Saldo ingeval kol. 7	Saldo ingeval kol. 8	Meerdere soc. kosten voor werknemers		Meerdere kosten voor werknemers ingevolge Ziekenfondsenbesluit		Saldo ingeval kolom 13	
kol. 7	kol. 8			bij 3 0/0	bij 1 1/2 0/0	bij 3 0/0	bij 1 1/2 0/0	bij 3 0/0	bij 1 1/2 0/0
0.12	0.06	— 0.29	— 0.89	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.35	— 0.91
0.34	—	— 0.66	— 0.96	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.72	— 0.98
—	—	— 0.28	— 0.90	0.02	0.01	0.02	0.01	— 0.32	— 0.92
—	—	— 0.30	— 0.90	0.02	0.01	0.02	0.01	— 0.34	— 0.92
—	—	— 0.23	— 0.80	0.02	0.01	0.02	0.01	— 0.27	— 0.82
0.12	0.06	— 0.21	— 0.88	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.27	— 0.90
0.17	0.06	— 0.42	— 1.02	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.48	— 1.04
0.12	0.06	— 0.34	— 0.97	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.40	— 0.99
0.17	0.06	— 0.43	— 0.98	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.49	— 1.—
0.34	—	— 0.53	— 0.83	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.59	— 0.85
0.12	0.06	— 0.27	— 1.01	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.33	— 1.03
0.17	0.16	— 0.53	— 1.30	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.59	— 1.32
0.11	0.05	— 0.50	— 1.19	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.56	— 1.21
0.18	0.06	— 0.39	— 1.—	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.45	— 1.02
0.17	0.06	— 0.32	— 0.98	0.03	0.01	0.03	0.01	— 0.38	— 1.—

**BIJLAGE 6.**

Vergelijkend overzicht van de compensatieresultaten volgens de  
methoden II en III.  
Saldo in centen

64

	gem.kl.	3 % loonsverhoging gem.kl. I-V			3 % gem.kl. I en II 2 % gem.kl. III/V		1 1/2 % loonsverhoging gem.kl. I-V		
		op basis van gem. verdiende week- lonen		op basis rege- lingslonen; richt- lijnen Stichting v. d. Arbeid	op basis van gem. verdiende week- lonen		op basis van gem. verdiende week- lonen		op basis rege- lingslonen; richt- lijnen Stichting v. d. Arbeid
		methode			methode		methode		
		II	III	III	II	III	II	III	III
<b>Ongeschoolden</b>	I	-18	+12	-35	-18	+12	-96	-66	-91
	II	-18	-3	-72	-18	-3	-94	-79	-98
	III	+10	-2	-32	-40	-52	-63	-75	-92
	IV	-7	+3	-34	-62	-52	-84	-74	-92
	V	+22	+19	-27	-30	-33	-54	-57	-82
<b>Geoefenden</b>	I	-13	+18	-27	-13	+18	-103	-72	-90
	II	-19	-3	-48	-19	-3	-98	-82	-104
	III	+12	0	-40	-41	-53	-71	-83	-99
	IV	-17	-6	-49	-68	-57	-90	-79	-100
	V	+9	+6	-59	-42	-45	-71	-74	-85
<b>Geschoolden</b>	I	-24	+11	-33	-24	+11	-120	-85	-103
	II	-33	-15	-59	-33	-15	-116	-98	-132
	III	-2	-17	-56	-60	-75	-92	-107	-121
	IV	-13	-1	-45	-69	-57	-99	-87	-102
	V	-1	-5	-38	-53	-57	-83	-87	-100



## BIJLAGE 7.

### Berekening van het stijgingspercentage van de post Onderhoudskosten.

Bij de berekening is aansluiting gezocht aan de gegevens, welke op pag. 5 in het rapport van de Interdepartementale Commissie voor de Loon- en Prijspolitiek d.d. 1 Mei 1952 zijn vermeld. Uitgegaan is van een vóóroorlogse verhouding tussen loon- en materiaalkosten in het onderhoudswerk van 80 : 20. Voorts is uitgegaan van een stijging van de materiaalkosten met circa 500 %.<sup>1)</sup> Voor de stijging in de loonkosten is een nieuwe berekening gemaakt op basis van de nieuwste gegevens. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van het regelingsloon van de timmerman en van de schilder (als representanten van de bij het onderhoudswerk ingeschakelde werknemers) per 1 Januari 1940 en 1 Juli 1952, terwijl voorts rekening is gehouden met de gebruikelijke opslag, welke op dit loon wordt gelegd. Wat deze opslag betreft, zijn gegevens gebruikt, welke van het Ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting zijn verkregen.

#### Arbeidskosten onderhoudswerk (uitgedrukt in % van het regelingsloon).

	1 Jan. 1940	1 Juli 1952
Uurloon . . . . .	100	100
Sociale lasten . . . . .	13,7	48,1
Loonbijslagen . . . . .	5,5	6,6
Bedrijfskosten . . . . .	5,4	18,5
Algemene onkosten . . . . .	24	24
Winst en omzetbelasting	10	16,4
	158,6	213,6

Het gemiddelde regelingsloon van timmerlieden en schilders bedroeg 1 Juli 1952 238 (basis 1 Jan. 1940 = 100)<sup>2)</sup> Ingevuld in het bovenstaande staatje resulteert een stijging van de totale loonkosten van 1952 ten opzichte van 1940 tot 321 %.

$$\left( \frac{238 + 238 \times 113,6}{158,6} \right)$$

Rekening houdende met de hiervoor vermelde verhouding loonkosten/materiaalkosten laat zich de stijging van de onderhoudskosten berekenen op 277 %.

<sup>1)</sup> Bij deze berekening is de in de L.P.C.-nota genoemde wijziging van de materiaalkosten t.w. 500 % t.o.v. 1940, onder meer overgenomen. Mocht dit niveau ten tijde van de invoering van de huurverhoging anders zijn, dan dient de berekening hieraan uiteraard aangepast te worden.

<sup>2)</sup> Gegevens verkregen van de Afdeling Loonstatistiek van het C.B.S.

## BIJLAGE 8.

### Berekening van het aftrekpercentage voor de onderhoudskosten in verband met de gewijzigde onderhoudszeden.

In het in 1942 gepubliceerde rapport van de Algemeen Gemachtigde voor de Wederopbouw, getiteld Productie (Onderhoud) worden op blz. 29 uitvoerige gegevens bekend gemaakt omtrent de exploitatiekosten van een grote huizen-exploitatiemaatschappij. De gegevens hebben betrekking op 4.422 woningen, gelegen te 's-Gravenhage, Rotterdam, Delft, Leiden en Amsterdam. De gemiddelde bruto-huurprijs is f 390,— per jaar.

Onderstaande cijfers laten een vergelijking toe van het verloop der onderhoudskosten met dat van het huurverlies wegens leegstand (uitgedrukt in percenten van de bruto-huur).

	1938	1939	1940	Jan. 1941
Huurverlies wegens leegstand . . .	7,34 %	5,37 %	2,72 %	1,13 %
Onderhoudskosten	15,28 %	13,56 %	11,75 %	9,52 %

Hieruit blijkt, dat, naarmate de woningmarkt meer normaal werd, de onderhoudsuitgaven verminderden. Bij een leegstand van 2 % (normaal) komen zij overeen met het percentage van 10 à 12.

Zeer leerrijk is na te gaan, van welke aard de onderhoudsuitgaven in de verschillende jaren waren. De volgende cijfers openen hiertoe de gelegenheid:

	1938	1939	1940	Jan. 1941
Onderhoud (normaal) .	5,98 %	5,18 %	5,10 %	5,08 %
„ (schilderen gevels) . .	1,98 %	2,11 %	2,22 %	2,24 %
„ (mutaties) .	4,69 %	3,99 %	2,93 %	1,28 %
„ (verbetering)	2,63 %	2,28 %	1,50 %	0,92 %
Totaal . . . . .	15,28 %	13,56 %	11,75 %	9,52 %

Hieruit blijkt de invloed van de woningmarkt. Het normale onderhoud (schilderen gevels inbegrepen) blijft van 1938 tot 1941 op hetzelfde niveau, de verbeteringen (kleine moderniseringen) en het mutatie-onderhoud evenwel nemen snel af. Van hoe grote invloed het mutatie-onderhoud is, blijkt o.a. uit de berekening der maatschappij, dat een mutatie in die jaren gemiddeld ongeveer f 50,— aan onderhoudskosten opeiste.

Voor de beantwoording van de vraag, welke besparing aan onderhoudskosten de huidige woningschaarste in een geval als het onderhavige de huiseigenaar oplevert, wordt uitgegaan van de situatie in 1940 (2,72 % leegstand). Aangenomen wordt, dat het normale onderhoud constant blijft. De uitgaven voor verbeteringen evenwel zijn vervallen. Voor zover de huurder er prijs op stelt, neemt hij ze voor zijn rekening, hetgeen voor de eigenaar een voordeel is. Wordt voorts aangenomen, dat het mutatie-onderhoud sedertdien gehalveerd is (in werkelijkheid is de besparing veel groter), dan levert een en ander een vermindering van onderhoudsuitgaven op van  $\frac{296}{1175}$  of ongeveer 26 %.

**Globale raming van de consequenties van een compensatie van een  
huurverhoging voor het Overheidsbudget.**

(in miljoenen guldens).

	A		B	
	Compensatie huurverhoging door combinatie van verlagings omzetbelasting en loonsverhoging van 1.5 %		Compensatie huurverhoging door uitsluitend loonsverhoging van ca. 3 %	
	+	-	+	-
-1) Verminderde opbrengst omzetbelasting . . . . .		150		
-2) Verminderde opbrengst vereveningsheffing . . . . .		116		208
-3) Verhoging ambtenaren-salarissen . . . . .		15		29
+4) Compensatie voortvloeiende uit inkomens- en vermogenstoename van huiseigenaren . . . . .	80		80	
+5) Compensatie voortvloeiende uit inkomens- en vermogenstoename van loontrekken niet-ambtenaren . . . . .	14		26	
+6) Compensatie voortvloeiende uit inkomens- en vermogenstoename van ambtenaren . . . . .	2		4	
+7) Vermindering bijdragen in verband met onrendabele toppen . . . . .	15		15	
	111	281	125	237
Nadelig saldo voor de overheid . . . . .		170		112

Hierbij komt dan nog het bedrag, dat gemeoid is met de voorgestelde huurbijslag aan de z.g. vergeten groepen. Hiermede zal naar raming in geval A een bedrag van f 20 mln. en in geval B een bedrag van f 40 mln. gemeoid zijn, zodat de totale last voor het Overheidsbudget in geval A f 190 mln. en in geval B f 152 mln. zal bedragen.