

Wijziging van de Huurwet

MEMORIE VAN TOELICHTING

Nr. 3

Algemeen

Het bijgaande wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet bevat de maatregelen op het gebied van de huren van gebouwd onroerend goed, door de Regering aangekondigd in haar op 25 juni jl. aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal aangeboden nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economisch beleid in de naaste toekomst (zitting 1959 — 5524). Voor de eveneens in die nota aangekondigde maatregelen op het gebied van de grondbelasting en de personele belasting zullen één dezer dagen een tweetal wetsontwerpen aan de Kamer worden verzonden.

Bij het naar aanleiding van de genoemde nota tussen de Regering en de Kamer gevoerd overleg is de Regering gebleken, dat in grote lijnen over de door haar voorgestelde maatregelen een grote mate van overeenstemming bestaat. Met name geldt dit de toepassing van een nieuwe huurverhoging, welke gepaard gaat met een verlaging van de voor de bouw en exploitatie van woningen te geven subsidies. Met betrekking tot de datum van invoering van deze maatregelen heeft de Regering in hetgeen in de gevoerde discussies werd naar voren gebracht aanleiding gevonden haar aanvankelijke standpunt te herzien. Tijdens het overleg heeft zij mededeling gedaan van haar besluit, deze datum te verschuiven van 1 januari 1960, zoals in de nota was voorgesteld, naar 1 april van dit jaar. Dienovereenkomstig is de laatstgenoemde datum in het wetsontwerp neergelegd.

Zoals in de genoemde nota tot uitdrukking is gekomen heeft de Regering bij het bepalen van haar standpunt inzake deze maatregelen gebruik gemaakt van het advies¹⁾, dat de Sociaal-Economische Raad op 24 april 1959 heeft uitgebracht naar aanleiding van een verzoek, dat door de Ministers van Economische Zaken, van Sociale Zaken en Volksgezondheid en van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid op 16 september 1958 was gedaan. De ondergetekenden zien met belangstelling uit naar het alsnog door de raad uit te brengen definitieve advies inzake het op langere termijn te voeren huurbeleid; gezien evenwel de noodzaak om de voorgenomen maatregelen thans bij de Staten-Generaal in te dienen, hebben zij zich tot hun leedwezen genooddaakt gezien daartoe over te gaan zonder dat advies af te wachten.

Alvorens nu nader in te gaan op de concrete maatregelen, in het wetsontwerp voorgesteld, mogen de ondergetekenden enkele opmerkingen maken van meer algemeen karakter, welke zij voor de beoordeling daarvan van belang achten.

Zoals bij verschillende gelegenheden is betoogd, stelt de Regering zich het scheppen van meer normale omstandigheden in de woningvoorziening ten doel. Uiteraard zal een volledig herstel van normale omstandigheden niet eerder kunnen geschieden dan wanneer een evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen aanwezig is. Wanneer dat echter het geval is, zal aan de thans nog bestaande noodmaatregelen een einde moeten worden gemaakt, en wel in de eerste plaats

aan de overheidsbemoeiing met de verdeling van woonruimte, vervolgens aan de huurprijsbeheersing en ten slotte aan de huurbescherming. De ondergetekenden komen hierop in het onderstaande nog terug.

Intussen is wel duidelijk geworden, dat de voorwaarden voor het herstel van vrije marktverhoudingen niet overal in het land gelijktijdig vervuld zullen zijn. Het gaat hier om een langzaam voortschrijdend proces, dat zijn aanvang neemt in kleine gemeenschappen ten plattelande en eerst later voltooid zal zijn in de grote steden in het westen des lands en in andere centra, waar een snelle ontwikkeling plaatsvindt. Tegelijkertijd vindt een overeenkomstige ontwikkeling plaats, die begint bij de duurdere woningen en zich geleidelijk uitbreidt naar die met lagere huren. Deze ontwikkeling voltrekt zich over het gehele land, zij het niet overal in dezelfde mate. Het zou evenwel naar de mening van de Regering niet juist zijn met het herstel van vrije marktverhoudingen te wachten tot dit over de gehele linie zal kunnen geschieden.

Uitgangspunt voor de bepaling van de huren van het vooroorlogse woningbezit, en, in verwijderd verband, ook van de nadien gebouwde woningen, is het huurpeil van 1940. Maar dit uitgangspunt begint — de ondergetekenden achten het goed, dat dit nog eens wordt uitgesproken — inmiddels zijn waarde als werkhypothese in sterke mate te verliezen. De in 1940 geldende huren kenden talrijke nuances en variaties, die niet op bepaalde algemene en objectieve oorzaken waren terug te voeren, doch hun ontstaan dankten aan vaak hoogst subjectieve en niet-rationele factoren. De huurmarkt was voortdurend in beweging en diensgevolge vertoonde het huurpeil een grillig beeld, dat telkens weer aan toevallige veranderingen onderhevig was. Van een rechte evenredigheid tussen bouwkosten en huurpeil kon daarbij niet gesproken worden. De praktijk van de toepassing van de Huurwet geeft van dit alles een duidelijk beeld. Herhaalde malen blijkt, dat identieke woningen in dezelfde plaats soms aanzienlijk verschillen in huur vertonen, welke voortvloeiën b.v. uit het tijdstip, waarop de laatste verhuur vóór 1940 plaatsvond, of uit verschillende vrijwel niet te reconstrueren subjectieve factoren.

Naast dit bezwaar tegen het betrekkelijk willekeurige uitgangspunt staat echter het tweede en naar de mening van de ondergetekenden nog ernstiger bezwaar, dat het tot nu toe geldende systeem geen relatie heeft tot de zich van dag tot dag wijzigende werkelijkheid. In een werkelijke huurmarkt treden voortdurend verschuivingen op in verband met stijging en daling van de waardering voor verschillende woningtypen en met de aantrekkelijkheid of relatieve achteruitgang van bepaalde wijken of straten. Ook inzake de waardering van nieuwe woningtypen en van een betere stedenbouwkundige situering, welke nieuwe woningen een voorsprong moet geven op de oude, tast men vrijwel in het duister. De overigens zeer te waarderen rapporten over woonstijl en woonwensen verschaffen in dezen geen inzicht. Het gaat hier immers om de preferenties van het publiek, die slechts tot uiting kunnen komen als de vragers op de woningmarkt voor- en nadelen van verschillende woningen afwegen tegen de huren, die gevraagd worden of die zij menen te kunnen bedingen.

¹⁾ „Advies inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid”. Publicatie van de Sociaal-Economische Raad 1959, nr. 2.

De ondergetekenden willen hier — ter vermindering van misverstand — dadelijk aan toevoegen, dat deze en soortgelijke bezwaren bestaan tegen elke andere vorm van bepaling van huurprijzen van overheidswege. Gegeven de noodzaak van huurprijsbeheersing, achten zij het tot heden gevolgde systeem verantwoord geweest. Deze wijze van huurbepaling heeft in elk geval het voordeel gehad eenvoudig en daardoor gemakkelijk uitvoerbaar te zijn.

Naarmate echter deze huurprijsbeheersing langer duurt, worden de eraan verbonden bezwaren groter. Het is daarom, dat de ondergetekenden in het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet bepalingen hebben opgenomen, die het mogelijk maken, naar gelang zich de toestand van een zeker evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen en andere gebouwen voordoet, tot liberalisatie van de huren over te gaan. (In het onderstaande wordt hier nog op teruggekomen.)

Zij zijn van mening, dat reeds thans — zij het op beperkte schaal — bepaalde deelmarkten zijn aan te wijzen, waar de liberalisatie toepassing zal kunnen vinden, terwijl deze in de komende jaren in aantal en grootte gestaag zullen groeien.

Een andere opmerking, die de ondergetekenden willen maken, sluit bij het vorenstaande aan. Hoewel het merendeel van de woningen voorlopig nog niet voor opheffing van de huurprijsbeheersing in aanmerking komt, wordt het toch, naarmate de evenwichtstoestand wordt benaderd, noodzakelijk om bij het toepassen van algemene huurverhogingen meer dan in het verleden rekening te houden met de verwachtingen omtrent hetgeen bij het intreden van vrije marktverhoudingen zal geschieden. Dit doet de behoefte gevoelen aan een grotere verfijning van de regeling. Enerzijds dient er, zo nodig door speciale bepalingen, voor gewaakt, dat de wet huurprijzen oplegt, die in vrijheid niet bedongen zouden kunnen worden; andersom dient vermeden, dat bepaalde huren in ernstige mate bij de ontwikkeling achterblijven, met het gevolg, dat deze zich bij de opheffing van de huurprijsbeheersing sprongsgewijze zou voltrekken. De eerste ondergetekende heeft hierbij in het bijzonder het oog op twee onderwerpen, die later nog uitvoeriger ter sprake zullen komen, te weten de vraag of het nodig is bij de algemene huurverhoging een differentiatie naar gemeenteklassen toe te passen en vervolgens de regeling, die voorgesteld wordt met betrekking tot woningen, die niet aan bepaalde eisen van woongerief voldoen of in een slechte onderhoudstoestand verkeren.

Zoals boven gezegd, is het bij gebreke van duidelijke maatstaven zeer moeilijk op de gedragingen van de vrije markt vooruit te lopen. Bij het toepassen van bijzondere, van de algemene afwijkende, regelingen zal dan ook grote voorzichtigheid moeten worden betracht.

Bijzondere regelingen brengen altijd het nadeel mede, dat aan hun werking bepaalde grenzen gesteld moeten worden, grenzen, die steeds iets willekeurig hebben. Zij zullen echter ter wille van de regeling zelf moeten worden aanvaard, anders dreigt het gevaar af te glijden naar een stelsel van individuele beoordeling op grote schaal. Wellicht verdient het in de toekomst aanbeveling ook voor woningen of bepaalde groepen van woningen over te gaan tot een soortgelijk stelsel als sinds 1954 geldt met betrekking tot bedrijfspanden. Ten gevolge van dit stelsel wordt de huur niet bij de wet verhoogd, maar wordt de verhuurder de gelegenheid geboden om een hogere huur tot een bij de wet bepaald maximum te bedingen. De huurder behoeft hiertoe zijn medewerking niet te verlenen, als hij meent, dat de bedongen hogere prijs niet redelijk is. De ondergetekenden achten voor het ogenblik de tijd om tot een dergelijk stelsel over te gaan nog niet gekomen. Huns inziens is de te overbruggen afstand tussen de wettelijk toelaatbare vraaghuur en de toekomstige evenwichtshuur vermoedelijk nog te groot. Zolang dit het geval is, zal — naar de ervaring met de toepassing van het stelsel ten aanzien van bedrijfspanden geleerd heeft — steeds de neiging bestaan om het maximum overeen te komen. Naarmate het algemene huurpeil echter het bij een evenwichtstoestand tussen vraag en aanbod van woningen te ver-

wachten peil zal benaderen, ware wellicht een stelsel, als hier bedoeld, te overwegen.

Huurverhoging

De in de nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economisch beleid in de naaste toekomst aangekondigde huurverhoging van 20 pct. vormt een nieuwe stap op de weg ter overbrugging van de afstand, die bestaat tussen de vraaghuur van bestaande woningen en de kostprijs van de nieuwbouw. Zij is dan ook essentieel voor het beleid, dat de Regering zich — zoals in het voorgaande is gezegd — ten doel stelt: het scheppen van meer normale omstandigheden in de woningvoorziening.

De Sociaal-Economische Raad heeft in zijn advies van 24 april 1959 geadviseerd tot een algemene huurverhoging van gemiddeld 25 pct. In de meergenoemde nota van 25 juni 1959 en tijdens de naar aanleiding van die nota in de Tweede Kamer gevoerde discussies heeft de Regering uiteengezet, dat zij in verband met de samenhang met andere maatregelen er de voorkeur aan geeft dit percentage te beperken tot 20.

Om een indruk te geven van de ontwikkeling van de huren van woningen, worden hieronder enkele cijfervergelijkingen gegeven van voor- en naoorlogse woningen. Uiteraard is het bij de overweging van algemene huurverhogingen in de eerste plaats nodig in de grote diversiteit van woningtypen en huurprijzen een voor het bepalen van het beleid bruikbare vergelijkingsmaatstaf te kiezen, met behulp waarvan — met inachtneming van verschillen in kwaliteit en omstandigheden — ook voor andere typen van woningen het beleid en de gevolgen daarvan kunnen worden bepaald. Dit is in het verleden ook steeds geschied. Grote middenstandswoningen en herenhuizen bieden voor een vergelijking van vooroorlogse en naoorlogse huurprijzen geen aanknopingspunt; dit type woningen wordt praktisch niet meer gebouwd en de veranderde maatschappelijke omstandigheden hebben in de waardering voor deze woningen belangrijke wijzigingen gebracht. Ook slechte arbeiderswoningen zijn voor het doel niet geschikt; zij zijn ten gevolge van een verhoging van de algemeen aan de woning gestelde eisen zozeer in de waardering gedaald, dat zij als norm niet meer kunnen gelden. Vergelijking zal dan ook alleen mogelijk zijn met betrekking tot de tussen beide uiterste gelegen middengroep, die van de goede arbeiders- en kleine middenstandswoning. In de huidige tijd is hiervoor het type woningwetwoning representatief. Wat de vooroorlogse woningen betreft, is het de kort vóór de oorlog door particulieren gebouwde woning voor geschoolde arbeiders. In zijn advies van 1953, nr. 2, ging de Sociaal-Economische Raad ervan uit, dat de huren van deze woningen waren, zoals in onderstaande tabel is vermeld. Bij vorige huurverhogingen hebben deze huurbedragen, als representatief voor vooroorlogse arbeiderswoningen, als uitgangspunt van de beschouwingen gediend. Zij zijn echter naar inmiddels is gebleken wel wat aan de hoge kant; zij gaan zelfs nog uit boven de huren van tussen 1945 en 1955 gebouwde woningwetwoningen, die van jongere datum zijn en beter woongerief bieden. Daarom zijn ter vergelijking in de tabel tevens de thans geldende gemiddelde huren opgenomen van arbeiderswoningen van vóór de oorlog. Om het beeld te completeren, zijn tevens vermeld de gemiddelde vraaghuur en kostprijs van woningwetwoningen, waarvoor in het 1ste halfjaar 1959 machtiging tot gunning is verleend.

Wat deze kostprijs van woningen betreft, moet erop worden gewezen, dat zij geen zuiver beeld van de werkelijke kostprijs van woningen bieden. Zij zijn geflatteerd ten gevolge van bijzondere faciliteiten, die de bouw en exploitatie van woningwetwoningen genieten boven die van particuliere woningen. In de eerste plaats is er de omstandigheid, dat voor de bouw van woningwetwoningen van rijkswege voorschotten worden verstrekt tegen een rente van 4 pct. Vervolgens de verplichte storting van gemeentewege in het reservefonds ten bedrage van 7 pct. van de jaarhuur. En ten slotte de exploitatie op annuïteitsbasis, die voor particulieren veelal niet aanvaardbaar is.

Gemiddelde huurprijzen per week:

Gemeente- klasse	S.E.R.-woning		Voor 1946 ge- bouwde gewone huurwoningen, be- woond door hand- arbeiders (incl. landarbeiders)	Woningwetwonin- gen, gereedge- komen in de jaren 1945—1955 ¹⁾	Woningwetwoningen, waarvoor in het 1ste halfjaar 1959 machtiging tot gunning is verleend	
	huur 1940	huur 1959			gunningshuren	gunningshuren, vermeerderd met de jaarlijkse bijdrage
I	7,—	12,35	9,30	11,55	15,05	22,35
II	6,—	10,90	8,10	9,60	13,30	20,—
III	5,—	9,25	7,30	8,65	12,25	18,90
IV	4,—	7,60	6,—	7,90	11,60	18,10
V	3,50	6,80	4,70	7,50	10,80	17,—

¹⁾ Sociaal-Economische Raad advies 1959, nr. 2, bijlage VI, blz 17.

Naast bovenstaande gegevens worden hieronder enkele cijfers gegeven, welke een indruk kunnen bieden van de grootte en samenstelling van het woningpakket per medio 1959:

woningen van vóór 1946: 2 miljoen;

woningen van na 1945: 750 000;

gemiddeld is ca. 30 pct. eigen woning;

naoorlogse woningwetwoningen, waarvan de huurprijs bij de algemene huurverhoging 1957 verhoogd werd (in het algemeen de woningen, gereedgekomen in de jaren 1945—1955): 255 000;

het totaalaantal na de oorlog tot stand gekomen woningwetwoningen bedraagt: 420 000.

Evenals de voorafgaande huurverhogingen heeft ook de thans voorgestelde niet alleen betrekking op vooroorlogse woningen; ook later gebouwde, waarvan de huurprijs — met inachtneming van kwaliteits- en leeftijdsverschillen — op het peil van die der vooroorlogse ligt, zullen in de huurverhoging moeten delen. In de eerste plaats zijn dat de tijdens de oorlog en de eerste jaren nadien gebouwde woningen. Vervolgens de woningen, gebouwd met toepassing van de Beschikking Woningwetbouw 1948 en de Financieringsregelingen Woningbouw 1947 en 1948. De huurprijzen van de nadien gebouwde woningen vertoonden onderling aanmerkelijke verschillen. Voor zover zij bij voorgaande huurverhogingen door het algemene huurpeil werden ingehaald, zijn zij daarmee — door verhoging met verschillende percentages — eveneens op één lijn gebracht. Dit is in verband met de huurverhoging van 1957 geschied met rond 150 000 woningwetwoningen en 12 000 door particulieren gebouwde huurwoningen.

Op gelijke wijze zal thans wederom met betrekking tot een aantal woningen moeten worden gehandeld. Het betreft hier woningen, gebouwd omstreeks 1955 en daarna. Naar zeer globale schatting zullen thans ca. 50 000 woningwetwoningen en 35 000 woningen in de particuliere sector door verhoging met verschillende percentages op het verhoogde peil van de bovengenoemde groepen worden gebracht. Evenals bij vorige huurverhogingen is geschied, zal de eerste ondergetekende de gemeentebesturen uitnodigen daartoe strekkende voorstellen te doen. Ook de particuliere verhuurders kunnen zich, door tussenkomst van de gemeentebesturen, met voorstellen tot de eerste

ondergetekende wenden. De eerste ondergetekende is evenwel voornemens — anders dan tot nog toe — de indiening thans aan een termijn te binden. Aldus kan zoveel mogelijk worden vermeden, dat voor deze woningen opvolgende huurverhogingen in korte tijd zouden cumuleren, hetgeen voor de huurders ernstige moeilijkheden zou veroorzaken.

Ten slotte zij nog vermeld, dat de huurprijzen van woningen, gebouwd met financiering ingevolge de oorlogsschaderegelingen, voor zover zij bij voorgaande huurverhogingen door het algemene huurpeil werden ingehaald, met de vooroorlogse woningen op één lijn zijn gebracht en derhalve thans in de algemene huurverhoging kunnen worden betrokken.

Differentiatie naar gemeenteklassen

Uit een huurtechnisch oogpunt bezien, zal — zoals de Sociaal-Economische Raad (advies 1959, nr. 2, blz. 24) terecht opgemerkt — de vraag naar de noodzaak van differentiatie beoordeeld moeten worden aan de hand van de in de onderscheidene gemeenteklassen nog te overbruggen afstanden tussen de huidige vraaghuren en de toekomstige evenwichtshuren. Op grond van de thans ter beschikking staande gegevens valt hierover evenwel nog niet veel te voorspellen; zij geven een onduidelijk en tegenstrijdig beeld.

Vergelijkt men de onderlinge verhoudingen van de gemiddelde huren van vooroorlogse arbeiderswoningen in de verschillende gemeenteklassen met die van de vraaghuren van de in de laatste jaren gebouwde woningwetwoningen (door telkens de huren uit te drukken in procenten van de huren in de eerste gemeenteklasse, zie tabel), dan blijken weliswaar de vooroorlogse woningen in de vierde en de vijfde klasse aanmerkelijk achter te zijn gebleven bij die van de nieuwbouw; toch moet men voorzichtig zijn hieruit te concluderen tot een hoger percentage van de huurverhoging in de vierde en de vijfde klasse. Immers, dit verschil is grotendeels verklaarbaar als gevolg van het feit, dat de nieuwbouw ten plattelande een aanmerkelijk grotere kwaliteitsverbetering vertoont ten opzichte van de vooroorlogse woningen dan in de steden. Het zou niet juist zijn in het bijzonder de oude, minder gekwalificeerde woningen ten plattelande extra te verhogen.

Gemeente- klasse	Voor 1946 ge- bouwde gewone huurwoningen, bewoond door handarbeiders (incl. land- arbeiders)	Voorlopig vastgestelde woningwetwoninghuren, gunningen						Gunningshuren woningwetwo- ningen 1ste halfjaar 1959, vermeerderd met de jaar- lijkse bijdrage
		1954	1955	1956	1957	1958	1959 (1ste halfjaar)	
I	100	100	100	100	100	100	100	100
II	87	85	80	88	82	85	88	89
III	78	78	77	82	73	78	81	85
IV	65	72	71	74	70	75	77	81
V	51	68	65	70	63	69	72	76

Voorts valt er rekening mede te houden, dat een eventuele daling van bouwkosten haar invloed op het evenwichtshuurpeil heeft. Een bouwkostendaling kan echter in de verschillende gemeenteklassen verschillend zijn (zie S.E.R.-advies 1959, nr. 2, bijl. VI, blz. 11). Bovendien doet de mogelijkheid zich voor, dat de bouwkosten plaatselijk niet bepalend zijn voor het peil van de evenwichtshuren. In gemeenten, waar zonder voortgezette nieuwbouw vraag en aanbod in evenwicht zijn, kan het evenwichtshuurpeil aanmerkelijk beneden het peil van de kostprijsuur van nieuwbouw komen te liggen. Dit zal zich met name in een aantal gemeenten van de vijfde klasse kunnen voordoen. Voorzichtigheid is dan ook geboden om te voorkomen, dat in de laagste gemeenteklassen de huren te zeer zouden worden opgetrokken.

Het aldus reeds zeer twijfelachtige beeld wordt nog onduidelijker wanneer men kennis neemt van een berekening, neergelegd in een aan de eerste ondergetekende uitgebracht advies van de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting. Ter bepaling van de in de onderscheiden gemeenteklassen nog tot de evenwichtshuur te overbruggen afstand, gaat de raad uit van de indices van de kostprijsuren van 1 juli 1958 en vergelijkt deze, na correctie wegens veroudering, met de huurindices van vooroorlogse woningen; dan komt men volgens onderstaande, door de raad gegeven opstelling tot een differentiatie in die zin, dat de verhogingen in de eerste loonklasse het grootst zouden moeten zijn.

Woningwetbouw

Index kostprijs- uur per 1/7/58 (1930/40 = 100)	Kolom 2 gecorri- geerd voor ver- oudering van 1940—1962 (× 0.80)	Huurindex oude woningen 1958 (1940 = 100)	Voor oude wonin- gen benodigde huurverhoging op basis huur 1958	
1	2	3	4	5
1ste loonklasse	395	316	176	80
3de loonklasse	405	324	185	75
5de loonklasse	420	336	194	73

Er zij — wellicht ten overvloede — op gewezen, dat bovenstaande cijfervergelijkingen geen uitspraak van de Regering bevatten over de hoogte van eventuele latere algemene huurverhogingen. Zoals reeds is gezegd, zal ter zake van het huurbeleid op langere termijn het daaromtrent uit te brengen advies van de Sociaal-Economische Raad worden afgewacht.

Met het oog op het vorenstaande is de Regering van mening, dat thans niet tot toepassing van een differentiatie van de huurverhoging naar gemeenteklassen moet worden overgegaan. Mocht in de toekomst de noodzaak van differentiatie zich duidelijker aftekenen, dan zal in verband met de, na de thans voorgestelde, nog komende huurverhogingen de gelegenheid bestaan daaraan tegemoet te komen.

Dit lijkt beter dan het gevaar te lopen, dat bij latere huurverhogingen een thans toegepaste differentiatie weer ongedaan gemaakt zou moeten worden.

Niet voor huurverhoging in aanmerking komende woningen

In het voorgaande is melding gemaakt van de toenemende behoefte aan verfijning van de regeling met betrekking tot de huren, ten einde, naarmate het bereiken van de evenwichtstoestand naderbij komt, met de verwachtingen omtrent de evenwichtshuren meer rekening te houden. Tevens is er echter op gewezen, dat verwachtingen omtrent de evenwichtshuur steeds een grote mate van onzekerheid bevatten. In zijn advies van 24 april 1959 heeft de Sociaal-Economische Raad de verwachting uitgesproken, dat bepaalde groepen van oude woningen reeds thans een huur bereikt hebben, die de uiteindelijke evenwichtshuur zeer nabijkomt. Voor zover dit het geval is, is er voor een verdere verhoging bij de wet geen aanleiding en behoren zij daarvan te worden uitgezonderd. De sociaal-Economische Raad heeft in dit verband twee groepen genoemd van vóór 1918 gebouwde woningen, te weten woningen, die niet aan bepaalde, aan kwalitatief volwaardige wo-

ningen te stellen objectieve criteria voldoen, en woningen, die beneden een bepaald huurniveau liggen. In het rapport worden enige voorbeelden van niet volwaardige woningen genoemd en als huurgrens, tastenderwijs, bedragen van f 30 en f 50 per maand; overigens wordt voor de juiste vaststelling van de begrenzing van deze groep woningen verwezen naar het oordeel van deskundigen. Tevens heeft de Sociaal-Economische Raad aanbevolen een mogelijkheid tot redres te scheppen voor gevallen, waar toepassing van de algemene voor deze groepen van woningen gestelde regelen tot uitkomsten zouden leiden, die, gezien de kwaliteit, onbillijk zouden zijn.

De eerste ondergetekende kan het met de opvattingen van de Sociaal-Economische Raad in grote trekken eens zijn. Hij is echter van mening, dat de gedachte, dat woningen, welke wat woongerief e.d. betreft niet aan bepaalde criteria voldoen, geen verdere huurverhoging meer zouden moeten krijgen, niet moet worden beperkt tot woningen, die een zekere ouderdom hebben bereikt. Immers, indien men die gedachte in beginsel aanvaardt, dan is het logisch haar ook over woningen van latere jaren uit te strekken, ook al is aanneemelijk, dat de gebreken zich het veelvuldigst zullen voordoen in de goedkope en oude woningen. In een nieuw in te voegen artikel 3a is een desbetreffende regeling neergelegd.

Uiteraard zal bij volgende huurverhogingen opnieuw moeten worden bezien of de huurprijs bij handhaving van de maatregel niet te zeer beneden de evenwichtshuur van de woning zouden dalen. In dat geval zou van de maatregel een niet verantwoorde druk op het algemeen huurpeil uitgaan, terwijl bovendien bij liberalisatie de prijs sprongsgewijze zou omhooggaan.

De eerste ondergetekende zou, ten einde stelsel en toepassing van de Huurwet zoveel mogelijk te vereenvoudigen, in de desbetreffende regeling tevens de onderhoudstoestand willen betrekken. Op het ogenblik voorziet de Huurwet reeds in de mogelijkheid, dat bij verwaarlozing, welke aan de verhuurder is te wijten, op verzoek van de huurder kan worden bepaald, dat, zolang die verwaarlozing voortduurt, de huur wordt teruggebracht tot die, welke gold vóór de laatste twee huurverhogingen (zie de artikelen 8 en 8a). Bij ongewijzigde handhaving van dit voorschrift zou na de thans voorgestelde huurverhoging verwaarlozing tot een al te drastische huurverlaging — ruim 1/3 van de nieuwe huurprijs — leiden. Daarmede zou de mogelijkheid om in het onderhoud alsnog te voorzien wel definitief worden afgesneden.

Door de thans voorgestelde regeling worden de verwaarloosde woningen op gelijke wijze behandeld als de woningen, die wegens gebreken in het woongerief niet voor huurverhoging in aanmerking komen. Uiteraard zullen woningen, waarvan de huurprijs op grond van de huidige regeling reeds werd verlaagd, niet eerder een verhoging kunnen krijgen dan nadat het onderhoud in orde is gebracht.

Met betrekking tot de beoordeling van de toestand van de woning is in de voorgestelde regeling een rol toegedacht aan de huuradviescommissies, die — voor zover de verwaarlozing van het onderhoud betreft — dus in de plaats zullen treden van de colleges van burgemeester en wethouders, c.q. de huurcommissies, die thans op dit stuk bevoegd zijn. Het aantal organen, waarmede het publiek op het gebied van de huurprijsbeheersing te maken heeft, wordt hierdoor verminderd.

Evenals thans met betrekking tot de verwaarlozing van het onderhoud het geval is, zullen voor deze beoordeling aan de huuradviescommissies bij algemene maatregel van bestuur richtlijnen worden gegeven (artikel 12a). Bij de redactie van deze richtlijnen zal worden gestreefd naar een zodanige omschrijving, dat partijen in de eerste plaats zelf kunnen vaststellen of het geval zich voordoet, dat de woning niet voor de huurverhoging in aanmerking komt. Zij zullen in deze gevallen bij overeenkomst een prijs beneden de wettelijke kunnen bepalen. Dit heeft tot gevolg, dat alleen, indien geen overeenstemming wordt bereikt, een beslissing van de huuradviescommissie behoeft te worden ingeroepen. Partijen zullen in

onderlinge overeenstemming elke prijs beneden de wettelijke kunnen overeenkomen, die zij billijk en redelijk achten. De huuradviescommissie geeft slechts, onafhankelijk van de prijs, een oordeel over de toestand van de woning; het zou immers voor haar een onmogelijke taak zijn van geval tot geval, naar gelang van de toestand van de woning, de juiste prijs met exactheid te bepalen. Aan de beslissing van de huuradviescommissie verbindt de wet dan het gevolg, dat de huurverhoging al of niet toepassing vindt. Deze omstandigheid brengt voor beide partijen een heilzame stimulans mede om met elkaar in onderhandeling te treden en tot overeenstemming te geraken. Aldus kan enerzijds het aantal gevallen, waarover de huuradviescommissies krijgen te oordelen, enigermate beperkt worden gehouden, anderzijds kan dit ertoe bijdragen, dat het publiek geleidelijk zich aan meer normale verhoudingen op het gebied van huur en verhuur van woningen gewent.

Het reeds gereleveerde feit, dat gebrekkige — ook slecht onderhouden — woningen het meest voorkomen onder de oude woningen van de lagere huurgroepen, biedt de gelegenheid tot het treffen van nog een andere maatregel ter vermindering van het aantal door de huuradviescommissies te nemen beslissingen. Wanneer met betrekking tot deze groepen van woningen de rollen worden omgekeerd, vindt, bij de wet, reeds wat men zou kunnen noemen een voorsortering plaats. De woningen, daterende van vóór 1918 en beneden een bepaalde huurprijs, worden daarom in beginsel niet in de huurverhoging betrokken. De huuradviescommissie kan echter beslissen — op verzoek van de verhuurder —, dat de woning geen gebreken vertoont en ook het onderhoud niet is verwaarloosd. In dat geval kan de huurverhoging wel worden toegepast.

Wat de hiervóór bedoelde huurgrens betreft, meent de eerste ondergetekende — deels in afwijking van zijn in de eerdergenoemde nota aan de Tweede Kamer geuite voorlopige inzicht — die grens te kunnen trekken bij de woningen, die thans een weekhuur doen van f 9 in de eerste gemeenteklasse tot f 5 in de vijfde klasse. Uiteraard heeft deze grens — zoals elke andere — iets willekeurigs. De eerste ondergetekende is evenwel van oordeel, dat bij het bepalen van deze grenzen de gemiddelde huur van de normale vooroorlogse arbeiderswoning in de desbetreffende gemeenteklasse als maatstaf moet worden genomen. Een grens van f 6 in de vijfde gemeenteklasse zou naar zijn mening al te zeer van dit gemiddelde, dat op f 4,70 per week ligt (vgl. de staat op blz. 7) afwijken. Ten einde een indruk te geven van het aantal woningen, waar het hier om gaat, zij medegedeeld, dat van de ca. 580 000 vóór 1919 gebouwde huurwoningen naar schatting 300 000 vallen beneden de bovenvermelde huurgrens.

De ondergetekenden achten het wenselijk, voor partijen de mogelijkheid te openen, ter zake van door de huuradviescommissie genomen beslissingen (zowel tot het afgeven als tot het intrekken van de verklaringen) in beroep te gaan bij de kantonrechter. Zij kunnen dit doen langs de weg van een op grond van artikel 15 bij de kantonrechter in te dienen verzoek om vaststelling van de betalingsverplichting. Enkele wijzigingen in de bestaande artikelen 13 en 15 zullen de weg daartoe openen. In de toelichting op de artikelen zal hierop nader worden teruggekomen.

Bedrijfspanen.

De huren van bedrijfspanen zijn tot heden steeds in relatie met die van woningen gezien en dienovereenkomstig bij de huurverhogingen betrokken, zij het met dit verschil, dat de verhoging niet automatisch geschiedde, maar door partijen moest worden overeengekomen. Was dit uitgangspunt verantwoord zolang het erom ging catastrofale huurprijsontwikkelingen ten gevolge van de schaarste te keren, naarmate de ontwikkeling naar normale verhoudingen voortschrijdt, is het niet meer geheel juist. In vele gevallen toch is een bedrijfspan een goed van geheel andere economische betekenis dan de woning. Het voorziet niet in een eerste levensbehoefte, maar is een kapitaalgoed, dat een rol speelt in de produktie en uit dien hoofde een opbrengst heeft. Het sociaal aspect, aan de woning eigen, is bij de bedrijfspanen slechts in een beperkte

categorie aanwezig. Onder de naam bedrijfspan vallen voorts objecten van zeer verschillende aard en grootte; het begrip strekt zich uit, om één van vele voorbeelden te noemen, van het pand, waar een buurtsnoepwinkelje gedreven wordt, tot het miljoenenobject, waar het snoepgoed wordt gefabriceerd. Het is dan ook thans niet juist meer om alle bedrijfspanen over één kam te scheren en zich daarbij naar het voorbeeld van de woning te blijven richten. Daar komt bij, dat, in tegenstelling tot woningen, de nieuwbouw van bedrijfspanen geheel in de vrije sector plaatsvindt, waar de eis van rentabiliteit zich onverkort doet gelden. Dit betekent — en de ondergetekenden achten het nodig de consequenties hieruit te trekken —, dat de bedrijfspanen in de ontwikkeling naar vrije marktverhoudingen verder zijn gevorderd dan de woningen.

De ondergetekenden zijn dan ook van mening, dat wat de bedrijfspanen betreft op enigerlei wijze onderscheid zal moeten worden gemaakt. Voor een bepaalde categorie, waarbij de sociale aspecten overheersen en in betekenis die van de woning evenaren, zal het tot dusver gevolgde systeem ook thans kunnen worden gehanteerd. De ondergetekenden denken daarbij aan de winkelwoningen en die panden van geringere omvang, waarin in het algemeen bedrijven door kleine middenstanders en zelfstandigen als huurder worden uitgeoefend. Voor het overige echter kan zijns inziens op korte termijn tot liberalisatie worden overgegaan.

De grens tussen beide groepen kan worden bepaald naar de hoogte van de jaarlijkse huurprijs. Deze grens zal naar gelang van de ligging van het pand in de grote steden, in middelgrote steden of ten plattelande verschillend moeten zijn. De eerste ondergetekende is van mening, dat thans de tijd gekomen is om bedrijfspanen met een jaarlijkse huurprijs, die f 5000, f 3500 of f 2500 (naar gelang het pand gelegen is in een gemeente van de eerste klasse, de tweede of derde klasse, dan wel de vierde of vijfde klasse) te boven gaat, buiten de huurprijsbeheersing te stellen. Een gewijzigde vorm van bescherming van de huurder tegen de gevolgen van een ontruiming zal zekerheidshalve nog niet kunnen worden gemist. De ondergetekenden komen daarop in het onderstaande terug.

Liberalisatie.

Thans mogen de ondergetekenden terugkomen op de reeds in het vorenstaande betoogde noodzaak om de weg te effenen voor en een begin te maken met het herstel van meer normale verhoudingen op de huurmarkt van gebouwd onroerend goed.

Onmiddellijk na de beëindiging van de oorlogshandelingen hier te lande in 1940 werd, met gebruikmaking van de in de Prijsoptrijvings- en hamsterwet gegeven bevoegdheden, het huurpeil gefixeerd op dat van 9 mei 1940. Op grond van een verordening van 11 november 1940 tot regeling van de prijsvorming van alle goederen en diensten werd daarna op 27 december 1940 het in zijn gevolgen voor de huurprijsregeling tot op de huidige dag nog zo belangrijke Huurprijsbesluit 1940 afgekondigd. Op het gebied van de woningdistributie opende reeds de Algemene Vorderingswet 1939 de mogelijkheid tot vordering van woningen; doch deze werd vergroot door het in het begin van de bezettingstijd uitgevaardigde Algemeen Vorderingsbesluit 1940.

In de oorlogsjaren zijn, in verband met evacuatiemaatregelen en oorlogsverwoestingen, op grond van artikel 3 van dat besluit herhaaldelijk woningen gevorderd. In en na de oorlog hebben tal van gemeentebesturen plaatselijk verordeningen tot stand gebracht, die de bevoegdheden moesten geven om in de op dat moment bestaande noodtoestand te voorzien en aan de terugkeer van geëvacueerden leiding te kunnen geven. Deze vonden ten slotte hun consolidatie in de Woonruimtetwet 1947, welke, behalve de mogelijkheid van vordering van woonruimte, een vergunningstelsel kent met betrekking tot de ingebruikneming van woonruimte. Het Huurbeschermingsbesluit 1941 ten slotte gaf een regeling, welke gebruikers van onroerend goed beschermde tegen acties tot ontruiming.

De regeling van de in 1950 tot stand gekomen Huurwet is in velerlei opzicht een rechtstreekse voortzetting van de ge-

noemde bepalingen op het gebied van huurprijsvorming en van huurbescherming. Met dit geheel van wettelijke maatregelen was een stelsel van bevoegdheden geschapen, dat in West-Europa zijns gelijke niet vond.

Deze maatregelen voorzagen in een al spoedig na het begin van de oorlog zich aftekenende noodtoestand, welke, naarmate de tijd voortschreed, in hevigheid toenam. Ook na de bevrijding heeft deze ontwikkeling zich nog enige tijd voortgezet, alvorens een kentering ten goede intrad. Thans is de situatie zo, dat op het terrein van de huisvesting in bepaalde gebieden niet alleen van een noodtoestand niet meer kan worden gesproken, maar dat een zeker evenwicht bezig is zich te vormen. Zelfs is hier en daar, naar de ervaring van plaatselijke bestuurders en van ter plaatse gevestigde rijksinstanties leert, dit evenwicht reeds geconsolideerd. Daardoor is in deze gebieden de grondslag aan de genoemde noodmaatregelen reeds geheel of ten dele entvallen of zal dit in de naaste toekomst het geval zijn. In de meeste gebieden zullen deze maatregelen vooreerst nog niet kunnen worden gemist. Mede op grond van de ervaring in vele andere landen, waarbij genoemd mogen worden België, Denemarken en Frankrijk, zijn de ondergetekenden van oordeel, dat de terugkeer naar normale verhoudingen het beste bereikt kan worden via een geleidelijke uitbreiding van de omvang en het aantal der gebieden, waarvoor de thans geldende bijzondere maatregelen buiten werking worden gesteld. In artikel 31 van de Woonruimtwet 1947 is reeds met de mogelijkheid van een gedifferentieerde ontwikkeling rekening gehouden.

De thans door de Regering voorgenomen liberalisatie heeft op de drie genoemde maatregelen gelijkelijk en in onderling verband betrekking.

Aangezien de overgang naar vrije marktverhoudingen op het onderhavige terrein echter een ingrijpende verandering in de rechtsverhouding teweegbrengt, meent de Regering, dat ook de invoering met een zekere geleidelijkheid moet plaatsvinden. Het publiek dient gelegenheid te krijgen zich aan de nieuwe situatie aan te passen; daarbij mogen zich geen ernstige schokken voordoen. Om dit te bereiken, stellen de ondergetekenden voor de liberalisatie in drie fasen te doen verlopen. In de eerste plaats zal, in aansluiting aan de reeds voorziene ontwikkeling, de Woonruimtwet 1947 geheel of gedeeltelijk buiten werking dienen te worden gesteld. Vervolgens zal een eind moeten worden gemaakt aan de huurprijsbeheersing; daarbij dient echter vooreerst een zekere vorm van huurbescherming gehandhaafd te blijven. Ten slotte zal ook deze laatste moeten verdwijnen.

In het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet worden thans bepalingen voorgesteld van overeenkomstige strekking als de zo juist gereleveerde bepaling van de Woonruimtwet 1947. Behalve met betrekking tot evengenoemde reeds in een zeker evenwicht verkerende geografisch omliggende gebieden kunnen deze bevoegdheden worden gehanteerd ten aanzien der hierboven (onder het opschrift: Bedrijfspanen) reeds genoemde panden, waarvan de huur een bepaalde grens te boven gaat. Daaraan kunnen worden toegevoegd de woningen boven een bepaalde huurgrens. In verschillende gemeenten is de woonruimteverdeling met betrekking tot deze woningen in feite reeds zeer soepel. De vergunningverlening geschiedt dan vrij gemakkelijk. Liberalisatie van huurprijzen en huurbescherming moeten hierop kunnen volgen. Waar de grens kan worden gelegd, zal van gemeente tot gemeente uiteraard verschillend zijn. Hierover zal overleg met de gemeentebesturen worden gepleegd.

In het voorgaande is gesproken van handhaving van een zekere vorm van huurbescherming. In het ontwerp van wet tot wijziging van de Huurwet wordt voor de geliberaliseerde markten een huurbescherming voorgesteld, die afwijkt van de thans geldende. De huidige huurbescherming is aldus, dat ontruiming slechts kan geschieden op bepaalde door de verhuurder aan te voeren gronden (artikel 18, lid 2). De thans voorgestelde regeling herstelt in beginsel de vrije beschikking van de verhuurder over zijn pand aan het einde van de huur en verhuur. Alleen ingeval ernstige belangen van de huurder zich tegen ontruiming verzetten, kan op diens verzoek de rechter ingrijpen en de ontruiming gedurende enige

tijd opschorten. Daarbij zal de rechter belangen van beide partijen tegen elkaar afwegen. Hij kan tevens — zo nodig — een nieuwe huurprijs bepalen, die gedurende de termijn van opschorting moet worden betaald. Aldus wordt, met herstel van het beginsel van contractvrijheid van huurder en verhuurder, een bescherming verkregen tegen niet noodzakelijke ontruiming, welke met gewichtige belangen van de huurder zou botsen. Tezamen met de mogelijkheid van gesubsidieerde nieuwbouw in de geliberaliseerde gebieden biedt deze vorm van huurbescherming bovendien een rem op ongemotiveerde prijsverhogingen. Voor nadere bijzonderheden over de regeling wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen. Er zij evenwel reeds te dezer plaatse op gewezen, dat voor de nieuwe huurbescherming ten aanzien van bedrijfspanen een regeling is getroffen, die op enkele punten van de algemene regeling afwijkt. Dit onderscheid is gemaakt, ten einde zo weinig mogelijk vooruit te lopen op het onderzoek naar de rechtspositie van huurders van bedrijfsruimten in normale omstandigheden, met welke taak de zogenaamde commissie-Houwing is belast.

Artikelen

Artikel I, onder A (*artikel 1 Huurwet*). Met de voorgestelde aanvulling en wijziging van artikel 1 der Huurwet wordt beoogd deze wet voortaan niet meer van toepassing te doen zijn op ongebouwd onroerend goed en op woonwagens. Genoemde wet heeft voor deze categorieën van huurobjecten, wat de huurprijsregeling betreft, al jaren geen betekenis meer. Alleen de huurbescherming bleef tot heden gehandhaafd. Naar de mening van de ondergetekenden heeft de Huurwet thans ook op dit gebied ten aanzien van bedoelde objecten geen taak meer te vervullen. Zij menen dan ook, dat met handhaving van de wet te dezen geen algemeen belang zou zijn gediend.

Artikel I, onder B (*artikel 3 Huurwet*). De wijzigingen van artikel 3 van de Huurwet bevatten de in het voorgaande aangekondigde algemene huurverhoging met 20 pct. Voor bedrijfspanen wordt in navolging van de voorgaande huurverhoging het percentage beperkt tot 15.

In afwijking van de tot heden gebezigde redacties van het tweede, nu eerste, lid van artikel 3 is thans eenvoudshalve de regeling voor het vóór de oorlog en die voor het tijdens de oorlog gebouwde onroerend goed te zamen genomen. De kritieke datum van 27 december 1940 heeft inmiddels zijn betekenis verloren. Hij wordt nu vervangen door 5 mei 1945. Het overgrote deel van in de oorlog gebouwd onroerend goed ligt thans in huurprijs gelijk aan dat van vóór de oorlog. Deze nieuwe datum vindt men uiteraard ook in de volgende leden van het artikel terug.

De in het tweede lid gegeven opsomming van categorieën van met overheidssteun tot stand gekomen woningen is uitgebreid met die woningen, gebouwd onder de woningwetregelingen van 1950 en de premiereregelingen van 1950 en 1953, waarvan de huur naar aanleiding van de huurverhoging van 1957 nader is vastgesteld (vgl. tweede lid, letters *b* en *e*), alsmede met een categorie herbouwpanden, welke zijn tot stand gekomen ná de inwerkingtreding van de Wet op de Materiële Oorlogsschaden en waarvan de huur eveneens na 31 juli 1957 nader is vastgesteld (vgl. letter *g*). De huren van eerstbedoelde woningen zijn — zoals in het algemeen gedeelte is vermeld — bij die nadere vaststelling op één lijn gebracht met de huren van eerder gebouwde soortgelijke woningen, te weten die, welke zijn gebouwd onder vigueur van de thans reeds in artikel 3, derde lid, onder *b* en *d*, van de Huurwet genoemde regelingen van 1948.

Artikel I, onder C (*artikel 3a, nieuw, Huurwet*). Dit artikel bevat — met het nieuwe artikel 12a — de in het algemeen gedeelte van deze memorie reeds aangekondigde regeling met betrekking tot woningen, welke hetzij ten gevolge van aan de woning inherente gebreken, hetzij ten gevolge van verwaarlozing van het onderhoud niet voor toepassing van de thans aan de orde zijnde huurverhoging in aanmerking komen. Het eerste lid bepaalt, dat, tenzij partijen op deze grond reeds tot overeenstemming zijn gekomen over toepassing van een bene-

den de wettelijke gelegen huurprijs, geen huurverhoging plaatsvindt, wanneer de huuradviescommissie verklaard heeft, dat de woning gebreken vertoont of het onderhoud verwaarloosd is. De inschakeling van de huuradviescommissie maakt het mogelijk voor de regeling van de procedure aansluiting te zoeken bij de in hoofdstuk III van de Huurwet opgenomen voorschriften omtrent de taak en de werkwijze van deze instantie. Aldaar is — in het vierde lid van het nieuwe artikel 12a — de grondslag gelegd voor de bij algemene maatregel van bestuur te geven richtlijnen. De door de colleges van burgemeester en wethouders, c.q. de huurcommissies in het verleden afgegeven verklaringen inzake het onderhoud kunnen door de huuradviescommissies worden ingetrokken, wanneer in het onderhoud is voorzien. Zolang de verklaring niet is ingetrokken, blijft de huurprijs ongewijzigd. Dit is bepaald in de overgangsbepaling van artikel II. De eerste ondergetekende merkt hierbij nog op, dat, indien de verklaring, welke in het verleden is afgegeven, betrekking heeft op een woning, gebouwd vóór 1918 en met een lage huur — beneden de hiervóór aangegeven grens —, intrekking van die verklaring ten gevolge heeft, dat de huurprijs wordt verhoogd met 5 en 25 pct. Wil de verhuurder de 20 pct. verhoging, waarin het onderhavige wetsontwerp voorziet, óók nog hebben, dan zal hij bovendien een verklaring moeten vragen, waaruit blijkt, dat de betrokken woning geen kwaliteitsgebreken vertoont.

Het tweede en derde lid bevatten de in het algemeen gedeelte van deze memorie reeds besproken regeling van de van vóór 1918 daterende woningen beneden de gestelde huurgrens.

Artikel I, onder D (artikel 4 Huurwet). Deze wijziging vloeit voort uit de invoering van artikel 3a.

Artikel I, onder E (artikel 5 Huurwet). Deze wijziging behoeft geen nadere toelichting. Zij is uitsluitend het gevolg van de wijziging van artikel 3.

Artikel I, onder F. In verband met het opnemen van de regeling inzake het onderhoud van woningen in de artikelen 3a en 12a kunnen de artikelen 8 en 8a vervallen.

Artikel I, onder G. Deze wijziging kwam reeds ter sprake in het algemeen gedeelte van deze memorie en bij de toelichting op artikel I, onder C, en behoeft geen nadere verklaring.

Artikel I, onder H en I (artikelen 13 en 15 Huurwet). Het in het algemeen gedeelte van deze memorie reeds aangekondigde beroepsrecht van partijen tegen op grond van artikel 12a genomen beslissingen van de huuradviescommissie wordt door deze wijzigingen mogelijk gemaakt. Het gevolg van de voorgestelde wijziging van artikel 13, tweede lid, is namelijk, dat de kantonrechter zich bij zijn beslissing omtrent de betalingsverplichting — ondanks het bepaalde in artikel 3a, eerste lid — onafhankelijk van de verklaring van de huuradviescommissie een oordeel kan vormen over de toestand van de woning. Door in artikel 15, tweede lid, naast een advies van de huuradviescommissie ingevolge artikel 11 ook een beslissing op grond van artikel 12a te vermelden, wordt zowel aan de huurder als aan de verhuurder de gelegenheid geboden zich tot de kantonrechter te wenden om — mede naar aanleiding van de toestand van de woning — een beslissing omtrent de betalingsverplichting te verkrijgen.

Artikel I, onder J (hoofdstuk VI A, nieuw, Huurwet). In het algemeen gedeelte van deze memorie is reeds aangekondigd, zulks in navolging van hetgeen de Regering in haar nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economisch beleid in de naaste toekomst heeft medegedeeld, dat het onderhavige wetsontwerp tevens een wijziging van de Huurwet zou inhouden, die het mogelijk maakt een begin te maken met de vrijlating van de huren. Omtrent de wenselijkheid om nu reeds op het stuk van de huren met liberalisatie te beginnen zijn de ondergetekenden aldaar uitvoerig ingegaan. Het hierna volgende bevat dan ook voornamelijk een nadere toelichting op de desbetreffende artikelen.

Alvorens daartoe over te gaan, zouden de ondergetekenden echter nog enkele algemene opmerkingen willen maken.

Vrijlating van de huren betekent in beginsel, dat wordt teruggekeerd tot een stelsel, zoals dat hier te lande vóór de oorlog bestond en waarin de prijs door vraag en aanbod wordt

bepaald. Partijen zullen opnieuw aandacht moeten schenken aan hun onderhandelingspositie en de mogelijkheden van de markt. Een belangrijk punt voor de zittende huurder zal zijn, dat hij een contract op lange termijn tracht te krijgen; zijn positie voor de toekomst wordt daardoor aanzienlijk verstevigd.

Een ander punt, waarop de ondergetekenden reeds wezen, is, dat een vrije huurmarkt moeilijk valt te rijmen met de handhaving van de huurbescherming in haar huidige vorm. Dit toch zou betekenen, dat de zittende huurder zich passief kan blijven gedragen en dat aan de verhuurder de vrije beschikking over zijn goed onthouden blijft. Zolang dit het geval is, kunnen de prijzen zich niet vrij ontwikkelen, evenmin als de bezetting van de woningen en het gebruik van bedrijfspanden. Bij een vrijmaken van de huurprijzen behoort dan ook als noodzakelijk complement een vrijmaken van de huurbescherming. Dit wil evenwel niet zeggen, dat de huurders geheel aan hun lot overgelaten moeten worden. Met name aan het gevaar van opzegging en ontruiming op korte termijn, ook als zij geen andere woon- of bedrijfsruimte kunnen vinden. Voor alles dient ervoor gewaakt, dat de invoering van de liberalisatie een ontwrichtende werking zou hebben. De overgang naar de vrije marktverhoudingen moet soepel verlopen. De ondergetekenden menen in het onderhavige nieuwe hoofdstuk VI A, bevattende de artikelen 28a—28h, een regeling te hebben getroffen, die mede tot waarborg hiervan zal dienen.

Artikel 28a. In dit artikel zijn twee mogelijkheden geopend tot herstel van de vrije marktverhoudingen. De eerste — verst gaande — is die, waarbij in bepaald aan te wijzen gemeenten of gedeelten van gemeenten de werking van de huidige Huurwet praktisch over de gehele linie wordt beëindigd. De andere mogelijkheid heeft betrekking op panden, waarvan de wettelijke huurprijs een vast te stellen grens overschrijdt. Beide mogelijkheden kunnen naast en onafhankelijk van elkaar worden toegepast. Voor toepassing van de eerste vorm denken de ondergetekenden in de eerste plaats aan een aantal gemeenten ten plattelande. De tweede vorm achten de ondergetekenden in de eerste plaats van betekenis voor de bedrijfspanden, die — zoals boven in het algemeen gedeelte van deze memorie is uiteengezet — zuiver het karakter van kapitaalgoed bezitten.

De voorschriften van de Huurwet, welke in het geliberaliseerde gebied blijven gelden, zijn onder meer die, welke betrekking hebben op de huuradviescommissies (artikelen 10, 13 en 14), op de competentieregeling en de procedure inzake het onderhoud en de reparaties (artikel 27, eerste en tweede lid) en op de mogelijkheid van schuldvergelijking (artikel 26a). De ondergetekenden menen, dat aan deze bepalingen voorhands nog behoefte bestaat.

Artikel 28b bevat de vrijlating van de huurprijzregeling voor de geliberaliseerde gebieden. Het onderscheid, dat is gemaakt tussen woningen en bedrijfspanden, spruit voort uit de omstandigheid, dat voor de laatste categorie de huurverhogingen sinds 1954 facultatief zijn geweest en derhalve afhankelijk van een nadere overeenkomst. Zittende huurders van bedrijfspanden zijn dus steeds een prijs overeengekomen, die van woningen echter meestal niet. De regeling komt erop neer, dat de bepaalde prijs blijft gelden totdat partijen anders overeenkomen.

Is slechts geliberaliseerd boven een bepaalde huurgrens, dan geldt het in dit artikel bepaalde uiteraard slechts voor objecten met huurprijzen boven die grens.

Met het oog op bovengenoemd onderscheid tussen woningen en bedrijfspanden, dat ook — naar hieronder nader is uiteengezet — in het bepaalde in de artikelen 28c en 28e is gemaakt, komt het de ondergetekenden gewenst voor het bepaalde in artikel 3, vierde lid, waarin aan het begrip woning een zekere uitbreiding wordt gegeven, ook voor de toepassing van het onderhavige hoofdstuk VI A te doen gelden.

Artikel 28c e.v. Gelijk de ondergetekenden zo juist hebben opgemerkt, betekent vrijmaking van huurbescherming niet, dat de huurders — met name uiteraard de zittende huurders — aan hun lot moeten worden overgelaten. Een zekere bescher-

ming kan hier niet worden ontbeerd. Het onderhavige artikel bepaalt daarom, dat na het einde van de huur en verhuur — eventueel zal die dus nog eerst moeten worden opgezegd — dan wel na het einde van de bevoegdheid om krachtens huurbescherming in het genot van het gehuurde te blijven de gewezen huurder niet direct behoeft te ontruimen. De verplichting daartoe wordt opgeschort totdat de verhuurder van zijn kant de ontruiming aanzegt. Ook dan echter heeft de gewezen huurder nog een maand de tijd. In die maand kan hij zich desgewenst tot de kantonrechter wenden met een gemotiveerd verzoek bedoelde termijn van een maand te verlengen. Dient hij zodanig verzoek in, dan wordt daardoor de verplichting tot ontruiming automatisch geschorst.

Zoals in het algemene gedeelte van deze toelichting reeds is aangekondigd, is, in afwachting van de resultaten van het onderzoek van de commissie-Houwing naar de rechtspositie van huurders van bedrijfspanden in normale omstandigheden, ten aanzien van bedrijfspanden een enigszins andere regeling getroffen dan die, welke met betrekking tot woningen is voorgesteld. Bovengenoemde ontruimingsbescherming zal — anders dan bij woningen — tevens gelden voor degene, die eerst na de bij algemene maatregel van bestuur ingevoerde liberalisatie huurder van een bedrijfspand is geworden.

Bij zijn beslissing omtrent de termijn, gedurende welke de verplichting tot ontruiming moet worden geschorst, zal de kantonrechter de belangen over en weer moeten afwegen. Dit is neergelegd in *artikel 28d, derde lid*. Meent hij, dat de belangen van de gewezen huurder moeten prevaleren, dan bepaalt hij de termijn, waarmede eerdergenoemde termijn van één maand wordt verlengd. Het maximum hiervan is één jaar, doch deze termijn kan opnieuw met zes maanden worden verlengd tot ten hoogste alles bijeen 2 jaar, voor zover het woningen betreft. Ten aanzien van bedrijfspanden is de termijn op ten hoogste drie jaren gesteld, ten einde ook met betrekking tot dit punt zo

weinig mogelijk op het werk van meergenoemde commissie-Houwing vooruit te lopen.

De procedure voor de kantonrechter is uiterst eenvoudig gehouden; de bepalingen dienaangaande (vgl. de *artikelen 28f en 28g*) zijn gedeeltelijk overgenomen uit de bestaande Huurwet.

Bepaald is voorts nog, dat de rechter telkens wanneer hij een verlenging toestaat tevens de prijs zal vaststellen, welke de gewezen huurder in die tijd zal moeten betalen. Hij zal hierover de huuradviescommissie moeten horen. Ook kan hij op verzoek van de verhuurder de som bepalen, die de gewezen huurder gedurende de procedure als voorlopige vergoeding moet betalen (*artikel 28e, tweede lid, en artikel 28h, tweede lid*). Desgewenst kan hij ook hier de huuradviescommissie horen.

Bij beslissingen, als hier aan de kantonrechter opgedragen, is kennis van plaatselijke omstandigheden uiteraard van groot gewicht. De kantonrechter kan zich hierover zo nodig behalve door de huuradviescommissie ook door het gemeentebestuur laten voorlichten.

Artikel II kwam reeds ter sprake in de toelichting op artikel 3a.

De artikelen III en IV behoeven naar de mening van de ondergetekenden geen verdere toelichting.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.

De Minister van Justitie,

A. C. W. BEERMAN.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

G. M. J. VELDKAMP.