

MEMORIE VAN TOELICHTING

Nr. 3

Algemeen

In de Regeringsverklaring van 26 mei 1959 heeft de Regering als een van de doelstellingen van haar beleid aangekondigd het herstel van een evenwichtige woningmarkt en het scheppen van meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening. Dit betekent, dat gestreefd wordt naar terugkeer van de normale toestand van rendabele huren op een vrije huurmarkt, met vrije keuze van woning door de huurders na afweging van het woongerief, dat zij verlangen en het deel van het inkomen, dat zij hiervoor wensen te besteden.

Op 27 januari 1961 heeft de Sociaal-Economische Raad omtrent het op langere termijn te voeren huurbeleid aan de Regering advies uitgebracht, waarna de Regering — blijkens de brief van de ondergetekende aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dd. 6 juni 1961 — haar standpunt hieromtrent in beginsel heeft bepaald.

Van de in het advies gegeven beschouwingen heeft de ondergetekende met grote belangstelling kennis genomen. In het analytische gedeelte van zijn rapport geeft de raad een gedetailleerde uitwerking van de aspecten, die bij het uitstipelen van het toekomstige huurbeleid en het daarbij betrokken beleid inzake de subsidiëring van de bouw en exploitatie van woningen aan de orde komen. De Raad gaat daarbij uit van het reeds in zijn advies van 24 april 1959 inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid ingenomen standpunt, dat het uiteindelijk doel van het huurbeleid is „het herstel van een evenwichtige woningmarkt, waarbij:

a. de vraag naar woningen en het aanbod van woningen ongeveer aan elkaar gelijk zijn;

b. het algemene huurniveau althans op langere termijn wordt bepaald door de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen, verschillen in woongenot — in de ruimste zin genomen — daarbij in aanmerking nemende.”

Volgens de raad zullen de ter verwezenlijking van dit doel te nemen maatregelen „in principe gericht dienen te zijn op:

a. het elimineren van niet op kwaliteitsverschillen berustende huurverschillen;

b. het optrekken van de huur van alle woningen — ongeacht het bouwjaar — tot een van de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen afgeleid huurpeil. Daarmede dient gepaard te gaan een geleidelijke afbraak van de subsidies op nieuw te bouwen en — voorzover de feitelijke verhoudingen dit toelaten — ook op bestaande woningen.”

Het uitgangspunt van de Sociaal-Economische Raad brengt mede, dat voor nog te bouwen woningwetwoningen de nog noodzakelijke huurverhoging gelijk zal zijn aan de omvang van de op die woningen verstrekte jaarlijkse subsidie. Dit betekent volgens de raad, dat het landelijk gemiddelde van de nog noodzakelijke huurverhoging voor deze woningen 28 pct. bedraagt met een spreiding naar gemeenteklasse tussen 25 en 34 pct., waarbij met de in de woningwetsector bestaande bijzondere faciliteiten geen rekening is gehouden. Wat de bestaande woningwetwoningen en de daarmee vergelijkbare vooroorlogse huurwoningen betreft, meent de raad, dat het, net inachtneming van het bestaan van kwaliteitsverschillen

met name voor de oudere woningen ten opzichte van de nieuwbouw, aanbeveling verdient, dat niet verder wordt gegaan dan het voorlopig aannemen van zodanig huurverhogingspercentage, dat het uiteindelijke evenwichtshuurniveau vrijwel zeker niet zal worden overschreden, waarbij een ruime veiligheidsmarge in acht ware te nemen. Op basis van enkele veronderstellingen nopens het kwaliteitsverschil van bestaande woningen ten opzichte van de nieuwbouw komt de raad tot de conclusie, dat indien bovengenoemd verhogingspercentage van circa 30 pct. ook op deze woningen wordt toegepast, een ruimte wordt gelaten voor mogelijke kwaliteitsverschillen van respectievelijk 10 pct., 15 pct., 25 pct., 35 pct. en 45 pct., al naar gelang de woningen gereed zijn gekomen respectievelijk in 1959 en 1960, 1958, 1957, 1945—1956 en vóór 1945.

Voor de nieuw te bouwen overige huurwoningen is, blijkens de beschouwingen van de raad, in het kader van bovengenoemde doelstelling van het huurbeleid op langere termijn in ieder geval nog een huurverhoging van minstens 30 pct. noodzakelijk. Met betrekking tot de huren van reeds bestaande woningen in deze categorie acht de raad het denkbaar, dat ter bereiking van het evenwichtsniveau ook hierop ruim 30 pct. verhoging wordt toegepast, waarbij dan voor de woningen, voltooid in 1959—1960, 1957 en 1945—1956 ruimte wordt gelaten voor mogelijke kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw van onderscheidenlijk 10, 15 en bijna 45 pct. Voor de categorie vooroorlogse woningen acht de raad een huurverhoging, overeenkomende met die voor de naoorlogse vóór 1957 gebouwde woningen op zijn plaats, indien wordt aangenomen, dat reeds eerder een juiste huurverhouding tussen de hier bedoelde woningcategorieën is verwezenlijkt.

Globaal gezien acht de raad dus blijkens deze analyse van het economische aspect van het huurprobleem nog een huur-aanpassing van circa 30 pct. (als landelijk gemiddelde) noodzakelijk alverens het peil van de kostprijs-huren van nieuw te bouwen woningwetwoningen, met handhaving van de daarvoor bestaande bijzondere faciliteiten, bij een vrije huurmarkt zal zijn bereikt.

Hoewel de beschouwingen en berekeningen, op grond waarvan de Sociaal-Economische Raad tot deze conclusie komt, op sommige punten wel tot het maken van enig voorbehoud aanleiding kunnen geven, zijn zij als grondslag voor de bepaling van de grote lijnen van het toekomstige huurbeleid over het geheel genomen aanvaardbaar.

Ten aanzien van enkele veronderstellingen, die aan deze analyse ten grondslag liggen, zou enige twijfel kunnen rijzen. Zo is bijvoorbeeld niet met enige stelligheid te voorspellen, hoe de ontwikkeling van bouwkosten en rentevoet zal verlopen, aangezien zij mede afhankelijk zijn van externe factoren, welker invloed niet valt te voorzien. Voorts is de huurprijsverhouding tussen bestaande en nieuwe woningen, door de Sociaal-Economische Raad toegeschreven en gemeten aan het kwaliteitsverschil, in wezen — zoals ook de raad heeft opgemerkt — een gevolg van een verschil in preferentie van het publiek; zij wordt in sterke mate mede door andere omstandigheden bepaald, dan door het verschil in geboden woongerief. Het betreft ook hier echter factoren, die onmeetbaar en slechts in geringe mate voorzienbaar zijn. Zoals in de memorie

van toelichting op de wet van 31 maart 1960 tot wijziging van de Huurwet reeds is vermeld, zullen deze onzekere en onmeetbare factoren eerst bij herstel van vrije marktverhoudingen ten volle tot uiting komen en invloed op het huurniveau gaan uitoefenen.

Aangezien het derhalve niet mogelijk is reeds thans met enige zekerheid aan te geven in welk opzicht en in welke mate bedoelde veronderstellingen van de raad zouden moeten worden gecorrigeerd, heeft de Regering aanleiding gevonden de conclusies van de raad in het economische gedeelte van de analyse over te nemen. In het bijzonder de daarin vervatte aanduiding van de orde van grootte van de door middel van wettelijke huurverhogingen in de komende tijd nog te overbruggen afstand tot het evenwichtspeil acht de Regering — voor zover thans kan worden overzien — zeer wel aanvaardbaar.

De Sociaal-Economische Raad heeft vervolgens uitvoerige beschouwingen gewijd aan de sociale elementen, die bij het opstellen van het huuraanpassingsprogramma in het oog moeten worden gevat. Hij stelt zich op het standpunt, dat de last, die als gevolg van de huuraanpassingsmaatregelen op de huurders (in het bijzonder die met lagere inkomens) zal worden gelegd, geleet op de in dezelfde periode te verwachten reële loonstijging, bepaalde aanvaardbaar geachte grenzen niet mag overschrijden en dat ook het huurniveau sociaal aanvaardbaar dient te blijven, zowel gedurende de aanpassingsperiode als daarna, wanneer weer een evenwichtstoestand op de woningmarkt zal zijn bereikt. Het tempo, waarin de huuraanpassing tot stand zal worden gebracht, houdt volgens de raad ten nauwste verband met deze factoren. Aan de hand van enige alternatieve veronderstellingen omtrent het tempo, waarin de als uitgangspunt genomen algemene huurverhoging van circa 30 pct. haar beslag zou moeten krijgen, wijst de Raad erop, dat de druk van de huuraanpassingsmaatregelen op de geschatte reële loonstijging toeneemt naarmate bedoeld tempo versneld wordt.

Mede op grond van verschil van inzicht met betrekking tot het tempo, waarin de oplossing van het huurprobleem moet worden verwezenlijkt, worden in het rapport van de Sociaal-Economische Raad drie verschillende aanbevelingen gedaan voor het op langere termijn te voeren huur- en subsidiebeleid. De ondergetekende heeft zich ernstig beraden over de vraag, of één van deze drie standpunten voor het thans door de Regering te bepalen beleid zou kunnen worden aanvaard.

Het eerste standpunt houdt in, dat huurverhoging c.q. subsidieverlaging in de eerstkomende jaren slechts toelaatbaar is indien en voor zover daardoor een vaste norm ten aanzien van het deel van het inkomen, dat aan huur wordt besteed (de huurquote) niet wordt overschreden. Deze norm zou voor woningwetwoningen 15 pct. van het gemiddelde netto-arbeidersinkomen zijn. Voor woningwetwoningen gebouwd tussen 1945 en 1960 zou bij wijze van overgangsmaatregel de norm van 17½ pct. mogen worden aangehouden, met dien verstande, dat toekomstige huurverhogingen op deze woningen eerst zouden mogen worden toegepast, wanneer de huurquote als gevolg van reële loonstijgingen beneden 15 pct. zou zijn gedaald. Voor particuliere woningen zou de norm van 15 pct. met een zeker percentage overeenkomstig het kwaliteitsverschil ten opzichte van woningwetwoningen verhoogd mogen worden. Met inachtneming van deze voorwaarden zou volgens dit standpunt in de periode 1962 tot en met 1964 een jaarlijkse huurverhoging kunnen worden doorgevoerd van 3 pct. in de 1ste, 2de en 3de gemeenteklasse en van 4 pct. in de 4de en 5de gemeenteklasse, met een compensatie bij elke jaarlijkse huurverhoging door verhoging der uurlonen met 1 cent.

Invoering van deze methode zou echter naar de mening van de ondergetekende tot gevolg hebben, dat eerst op het tijdstip, waarop het evenwichtsinkomen (waaronder verstaan wordt dat niveau van het nettoloon van de gemiddelde arbeider waarvan de evenwichtshuur precies 15 pct. uitmaakt) zal zijn bereikt, de afbraak van de subsidie volledig voltooid zal mogen worden. Voor nieuw te bouwen woningwetwoningen ligt dit tijdstip volgens de door de Raad gemaakte berekeningen, waarbij wordt uitgegaan van een reële loonstijging met gemiddeld

2% per jaar, in 1987, variërende van 1933 in de 1e gemeenteklasse tot 1979 in de 5e gemeenteklasse. Dit systeem leidt er zelfs toe, dat ten aanzien van de woningwetwoningen, gebouwd in 1959 en later, vooreerst nog tot verhoging van de subsidies zou moeten worden overgegaan.

Het streven van de Regering is er steeds op gericht geweest, dat wanneer de woningnood in grote trekken zal zijn opgeheven, ook een einde moet komen aan de bemoeiing van de Overheid ingevolge de Huurwet, die immers slechts als een noodmaatregel is te beschouwen. Volgens het systeem van dit eerste standpunt echter zouden de uit deze wet voortvloeiende overheidsbemoeiingen — geleet op de ook door de Sociaal-Economische Raad uitgesproken verwachting, dat het statistisch woningtekort in het algemeen gesproken omstreeks 1965 zal zijn ingehaald — nog bijna dertig jaar daarna moeten worden gehandhaafd. Om deze redenen acht de Regering de in dit standpunt gedane aanbevelingen voor het door haar te voeren beleid niet aanvaardbaar.

De aan dit systeem ten grondslag liggende stelling tenslotte, dat de huurder niet meer dan 15% van het netto-inkomen aan huur moet besteden, houdt kennelijk verband met de veel gehoorde opvatting, dat onder normale omstandigheden ongeveer 1/7 van het inkomen aan huisvesting wordt besteed. In de eerste plaats zij opgemerkt, dat dit percentage niet voor alle tijden en landen heeft gegolden. In Nederland lag dit percentage voor arbeiderswoningen veelal hoger en ook in omringende landen stond deze verhouding geenszins vast. Er is voorts geen enkele reden om aan te nemen, dat genoemd percentage aanvaardbaar zou zijn ten opzichte van de andere bestanddelen van het bestedingspatroon der gezinnen. Wat hier overigens ook van zij, de ondergetekende acht het bepaald onjuist voor de verhouding tussen huur en inkomen een algemeen geldende norm vast te stellen. Zoals in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer naar aanleiding van de vaststelling van hoofdstuk IX A der rijksbegroting voor het dienstjaar 1961 uitvoerig werd gesteld, is het uitermate bezwaarlijk vaste normen te hanteren voor het bepalen van het deel van het inkomen, dat de bewoners voor de huisvesting zouden mogen besteden. Deze verhouding is veranderlijk, zowel naar tijd en plaats als naar individuele omstandigheden en voorkeuren. Zij hangt af van factoren, die van geval tot geval variëren naar gelang van bijvoorbeeld de samenstelling van het gezin, de ontwikkeling van de welvaart en de status der bewoners en de waarde, die in elk afzonderlijk geval in verband met de financiële omstandigheden enerzijds aan de huisvesting en anderzijds aan andere bestanddelen van het bestedingspatroon wordt gehecht. Overigens moge hier worden opgemerkt, dat in ons land bij talloze woningen zelfs de hiervoor genoemde huurquote van 15 à 17½ pct. niet wordt bereikt.

Tegenover het eerste standpunt staan de aanbevelingen van een ander deel van de Raad, die in het rapport onder het derde standpunt zijn opgenomen. Dit standpunt resulteert in twee huurverhogingen in de jaren 1962 en 1964, elk van 15 pct. voor de woningen, gebouwd na 1956 en van 20 pct. voor de woningen, gebouwd voor 1957. Terwijl het eerste standpunt het grote bezwaar heeft, dat de oplossing van het huurprobleem eerst na een veel te lange periode in zicht zou komen, heeft dit derde standpunt het nadeel, dat het deze oplossing in een te kort tijdsbestek wil verwezenlijken. De volgens dit systeem in zo korte tijd door te voeren opvolgende huurverhogingen van vrij aanzienlijke omvang maken dusdanig ingrijpende en snel opeenvolgende compensatoire loonronden noodzakelijk, dat zij in het huidige loonbeleid niet aanvaardbaar zijn.

Het door weer een ander deel van de Raad ingenomen, tussen de voorgenoemde standpunten in liggende, tweede standpunt ten slotte komt neer op een systeem van een reeks van zeven jaarlijkse verhogingen van gemiddeld 4 à 5 pct. Hierdoor zou worden bereikt, dat niet later dan enkele jaren na het einde van het statistisch woningtekort het huuraanpassingsproces zou zijn voltooid en dat de subsidies op nieuwe woningen binnen die tijd geheel zouden worden afgebroken. Deze betrekkelijk geringe percentages maken het oordeel van

dit deel van de Raad het verlenen van een specifieke compensatie in de loonsfeer onnodig; op grond van de gedifferentieerde loonvorming zal in het algemeen voldoende feitelijke compensatie worden gegeven.

Dit systeem zou naar de mening van de ondergetekende een reële oplossing van het huurprobleem kunnen bieden, ware het niet, dat een huurverhogingspercentage van zo geringe omvang, als dit deel van de Raad voorstelt, slechts kan worden toegepast, als men dit percentage ook voor de komende jaren wettelijk vastlegt. Dit nu komt niet overeen met het beleid, zoals dat te dezer zake tot nu toe steeds is gevoerd. De ondergetekende is ervan uitgegaan, dat de Staten-Generaal bij elke huurverhoging de gelegenheid wensen te behouden, zich over het verhogingspercentage uit te spreken. Voorts zou het, nadat alle voorgaande huurverhogingen door specifieke compensatiemaatregelen begeleid zijn geweest, niet juist zijn een systeem voor te stellen, waarbij gedurende de totale huurverhoging van circa 30 pct. in 7 jaar de compensatie ontbreekt.

De door de Sociaal-Economische Raad gedane aanbevelingen overziende, is de ondergetekende tot de conclusie gekomen, dat het laatst gereleveerde standpunt in beginsel een goede richtlijn bevat voor de bepaling van het door de Regering te voeren beleid. Daarbij zullen evenwel de zo juist genoemde bezwaren vermeden moeten worden. In aansluiting aan de ook door de Sociaal-Economische Raad gehuldigde opvatting, dat het statistisch woningtekort, globaal gezien, rond 1965 tot het verleden zal behoren, is de ondergetekende van mening, dat het totale huuraanpassingsprogramma van gemiddeld circa 30 pct. omstreeks die tijd zijn beslag gekregen moet hebben. Met het oog op deze termijn en mede in aanmerking genomen, dat compensatiemaatregelen niet gemist kunnen worden, geeft hij echter de voorkeur aan een programma, volgens hetwelk, in plaats van zes of zeven jaarlijkse verhogingen van 4 à 5 pct., drie tweejaarlijkse huurverhogingen van ongeveer 10 pct. zullen worden vastgesteld, met gelijktijdige toepassing van compensatiemaatregelen. De huuraanpassingsmaatregel, die, zoals hieronder nader wordt uiteengezet, bij het onderhavige wetsontwerp voor het jaar 1962 wordt voorgesteld, komt in wezen neer op een sinds 1 april 1960 toegepaste jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 5 pct.

Er bestaat naar het oordeel van de ondergetekende enige aanleiding om in dit voor de komende jaren op te stellen huuraanpassingsprogramma een zekere mate van differentiatie in de verhogingspercentages aan te brengen naar gelang van de klasse van de gemeente, waarin de woningen gelegen zijn. Naar gebleken is, is de huidige te overbruggen afstand tussen het huurpeil, dat met de kostprijs huur van nieuw te bouwen woningen overeenstemt en de vraaghuren, uitgedrukt in procenten van deze laatste, in de vierde en vijfde gemeenteklasse over het algemeen nog belangrijker groter dan in de eerste gemeenteklasse. Ook het huidige verschil in afstand in de eerste gemeenteklasse enerzijds en de tweede en derde gemeenteklasse anderzijds rechtvaardigt nog een zekere differentiatie. Bij toepassing van een voor alle klassen gelijk percentage zou deze ongelijkheid nog worden vergroot. Daar staat echter tegenover, dat aan een dergelijke differentiatie ook bezwaren zijn verbonden. Het complex van factoren, die bepalend zullen blijken te zijn voor het evenwichtshuurpeil, kan in de grotere gemeenten en in de gemeenten op het platteland geheel verschillend zijn. Met het oog hierop dient de differentiatie op uiterst voorzichtige wijze te worden toegepast.

Op grond van deze overwegingen is de ondergetekende van mening, dat een programma van huurverhogingen wenselijk is, volgens hetwelk in de jaren 1962, 1964 en 1966 de huren in de eerste gemeenteklasse telkens met 10 pct., die in de tweede en derde gemeenteklasse telkens met 11 pct. en die in de vierde en vijfde klasse telkens met 12 pct. worden verhoogd.

Zoals hiervoor reeds werd vermeld, zullen de hierbedoelde huuraanpassingsmaatregelen naar de mening van de Regering telkens gepaard moeten gaan met specifieke compensatiemaatregelen binnen het kader van de huidige loonpolitiek. Inmiddels is aan de Stichting van den Arbeid advies gevraagd over de vorm en de omvang van de te verstrekken compensatie.

Bovengenoemd programma ziet de ondergetekende als de te volgen weg met betrekking tot de oplossing van het huurvraagstuk en tevens van het nauw daarmee verbonden vraagstuk van de subsidiëring van de woningbouw. In samenhang met de in de onderscheidene fasen toe te passen huurverhogingen zal ook tot geleidelijke verlaging van de woningbouwsubsidies worden overgegaan. De jaarlijkse bijdragen voor nieuw te bouwen woningwetwoningen bedragen thans gemiddeld f 250 per jaar. Deze subsidie zal dus bij iedere huuraanpassing in de jaren 1962, 1964 en 1966 met ongeveer f 85 worden verminderd. Voor de bestaande woningwetwoningen, ten aanzien waarvan thans nog jaarlijkse bijdragen worden betaald, biedt de huurverhoging de gelegenheid, deze bijdrage op overeenkomstige wijze te verlagen. Het ligt voor de hand, dat met betrekking tot de gesubsidieerde particuliere woningen verlagingen in de subsidie zullen worden toegepast, die adequaat zijn aan de verlagingen in de woningwetsector. Voor wat de premies voor door de eigenaren te bewonen woningen betreft stelt de ondergetekende zich voor, dat deze bij de drie opeenvolgende huurverhogingen geleidelijk kunnen vervallen.

Het feit, dat ernaar gestreefd wordt als gevolg van de voorgenomen huuraanpassingen de subsidies voor de onderscheidene categorieën van woningen langzamerhand te doen afnemen, totdat ten slotte, bij een vrije woningmarkt, de bouw en exploitatie van woningen wederom rendabel zullen zijn, neemt echter niet weg, dat de Regering zich bewust is van haar verplichting om ten behoeve van bepaalde sociaal zwakke bevolkingsgroepen de bouw en exploitatie van woningen op voet van de Woningwet te blijven subsidiëren. Ook bij een evenwichtige woningmarkt zullen ten aanzien van bepaalde groepen van de bevolking, die om bijzondere redenen niet in staat zijn op normale wijze in hun huisvesting te voorzien, bijzondere maatregelen met betrekking tot de woningvoorziening niet gemist kunnen worden.

Voorts zij erop gewezen, dat ook andere specifiek gerichte subsidies in het kader van de woningvoorziening bij de hierbedoelde, als gevolg van de voorgenomen algemene huurverhogingen toe te passen vermindering der subsidies buiten beschouwing blijven.

Het hierbij aangeboden ontwerp van wet tot wijziging van de Huurwet strekt tot het aanbrengen van die wijzigingen, welke noodzakelijk zijn ter verwezenlijking van de in 1962 nodig geachte huuraanpassing. Voor de uitvoering van de voorgestelde tweede en derde fase van de huuraanpassing zullen te zijner tijd nieuwe voorstellen tot wetswijziging moeten worden ingediend.

Wat de datum van ingang van de eerste fase aangaat was het blijkens de hiervoor reeds genoemde brief van 6 juni 1961 (zitting 1960—1961, nr. 6363) aanvankelijk de bedoeling deze datum op 1 april 1962 te stellen, een datum, welke juist 2 jaar later is dan het tijdstip, waarop de vorige huurverhoging in werking is getreden.

Inmiddels is een wetsontwerp ingediend houdende het voorstel om de reeds wettelijk vastgestelde verlaging van inkomsten- en loonbelasting met ingang van 1 juli 1962 te doen ingaan. Hoewel tussen beide maatregelen geen innerlijk verband bestaat, is de ondergetekende tot de conclusie gekomen dat het toch zekere voordelen heeft een coördinatie in de tijd tussen deze maatregelen tot stand te brengen. Hij stelt dan ook voor de in het wetsontwerp vervatte huurverhoging per 1 juli 1962 te doen ingaan.

De thans voorgestelde algemene huurverhoging zal in beginsel betrekking hebben op al het bestaande gebouwd onroerend goed. Daarvan zijn echter uitgezonderd de premiewoningen, die gebouwd zijn met toepassing van één van de premiereregelingen, die aan het Premie- en bijdragebesluit woningbouw 1960 zijn voorafgegaan, voor zover zij niet reeds bij de vorige algemene huurverhoging in huur werden verhoogd, of daarna met het algemene huurpeil op één lijn werden gebracht.

Het is echter niet uitgesloten, dat ten aanzien van een aantal woningen, dat niet in de algemene huurverhoging wordt betrokken, nog een individuele huuraanpassing noodzakelijk zal

blijken te zijn. De mogelijkheid daartoe op grond van het Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954 wordt gehandhaafd.

Bij de wijziging van 31 maart 1960 werd in de Huurwet een geheel nieuwe regeling opgenomen met betrekking tot woningen die, hetzij wegens gebreken in het woongerief, hetzij ten gevolge van verwaarlozing van het onderhoud, niet voor toepassing van de algemene huurverhoging van 1 april 1960 in aanmerking kwamen. In het hierbijgaande wetsontwerp wordt voorgesteld een soortgelijke regeling te treffen, waardoor ook na de inwerkingtreding van deze wijzigingswet dergelijke woningen, wanneer zij om bepaalde technische redenen geen huurverhoging waard blijken te zijn, van de thans aan de orde zijnde huurverhoging kunnen worden uitgesloten. Voor woningen, die ingevolge de wet van 31 maart 1960 reeds niet in aanmerking zijn gekomen voor de voorgaande huurverhoging, blijft de huur die, welke op 31 maart 1960 voor die woningen gold. Deze regeling kan op de duur bezwaarlijk worden als er — zoals in deze toelichting in uitzicht is gesteld — meer huurverhogingen komen. Zij heeft dan tot gevolg, dat er een categorie woningen ontstaat met een zo lage huur, dat elke stimulans om verbeteringen aan te brengen wordt weggenomen. Met het oog hierop acht de ondergetekende het niet uitgesloten, dat bij de in uitzicht gestelde huurverhoging van 1964 aanleiding zal bestaan de regeling zodanig te wijzigen, dat voor dergelijke gevallen de cumulatie van de vervallen huurverhogingen beperkt wordt tot de twee eerst vervallen verhogingen.

Van de gelegenheid, dat de Huurwet met het oog op de voorgenomen huurverhoging in 1962 moet worden gewijzigd, heeft de ondergetekende voorts gebruik gemaakt om een aantal in de praktijk wenselijk gebleken wijzigingen in de hierboven bedoelde regeling van artikel 3a aan te brengen. In de toelichting op de afzonderlijke artikelen wordt hierop nader ingegaan.

Artikelen

Artikel I, onder A—E (artikel 3 Huurwet)

In het gewijzigde eerste lid van artikel 3 wordt het beginsel van huurverhoging voor al het gebouwd onroerend goed gesteld. Uitgezonderd van deze huurverhoging is uiteraard het gebouwd onroerend goed, dat in de vrije sector is tot stand gekomen (artikel 4 Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954). Voor nog te bouwen onroerend goed, dat met steun van de Overheid tot stand komt, geldt voorts, dat de huurprijs is: de door de Minister vast te stellen huurprijs (artikel 5, eerste lid, van genoemd besluit). Onder de huurverhoging vallen dus ook de reeds bestaande onder vigeur van de bijdrageregeling woningwetbouw 1950 — zoals deze sedert 1 april 1960 luidt — gebouwde woningwetwoningen. De ondergetekende heeft gemeend voor deze categorie geen uitzondering te moeten maken, nu ook voor nog te bouwen woningen, gelijk de Sociaal-Economische Raad tot uitdrukking heeft gebracht, een verhoging van circa 30 pct. nodig zal zijn, wil de zichtbare subsidie zijn verdwenen. Hij moge hieraan intussen toevoegen, dat indien als gevolg van deze huurverhoging bij na-oorlogse woningwetwoningen huren zouden ontstaan, die als excessief zouden moeten worden aangemerkt, hij bereid is deze huren desverzocht met toepassing van het tweede lid van laatstgenoemd artikel op een redelijker peil vast te stellen.

Als gebruikelijk wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijfspanden. Voor laatstbedoelde categorie is de huurverhoging wederom facultatief. Anders dan bij de verhogingen van 1957 en 1960 heeft de ondergetekende geen aanleiding gevonden om bij een betrekkelijk geringe huurverhoging als de onderhavige het maximum percentage voor bedrijfspanden lager te stellen dan het percentage voor woningen.

Het nieuwe tweede lid van artikel 3 heeft betrekking op de in het algemene deel van deze memorie reeds genoemde uitzondering op de algemene huurverhoging. Zoals aldaar is vermeld, betreft deze uitzondering de bestaande premiewoningen, die tot stand zijn gekomen met steun uit 's Rijks kas ingevolge één van de premiereregelingen, die aan het Premie- en bijdragebesluit Woningbouw 1960 zijn vooraf gegaan, dat zijn dus: de premie-

regeling Woningbouw 1950, de verminderde premiereregeling Woningbouw 1950 en het Premie- en Bijdragebesluit Woningbouw (1953). De huren van deze woningen vertonen een dermate geschakeerd beeld, dat het niet verantwoord lijkt voor deze categorie woningen de algemene huurverhoging van toepassing te verklaren. Hier kan de eventueel nodige aanpassing geschieden door toepassing van het eerdergenoemde artikel 5 van het Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954. Evenals zulks in 1960 het geval was zullen particuliere verhuurders in de gelegenheid worden gesteld daartoe binnen een bepaalde termijn — door tussenkomst van het gemeentebestuur — voorstellen in te dienen.

Onder deze woningen zijn er echter ook waarvan die aanpassing reeds in het verleden heeft plaatsgevonden. Voor zover zulks is gebeurd vóór 1 april 1960 heeft dit tot gevolg gehad, dat de huurverhoging van 20 pct. met ingang van deze datum op die woningen van toepassing is geweest (vgl. het bestaande artikel 3, tweede lid, onder e). Aanpassing kan voorts hebben plaats gehad ná genoemd tijdstip in verband met bedoelde huurverhoging. In beide gevallen kan de thans voorgestelde huurverhoging zonder meer worden toegepast. Een en ander is vastgelegd aan het slot van het nieuwe tweede lid.

Het bestaande derde lid kan vervallen. In het eerste lid wordt geen datumgrens meer gesteld. Aan een „complement” van het aldaar bepaalde bestaat derhalve geen behoefte meer. Als gevolg van het vervallen van dit lid is een vernummering nodig.

De voorgestelde wijzigingen in het oude vijfde en zevende lid behoeven — wat de wijziging van het jaartal betreft — geen nadere toelichting.

De aanvulling van het vijfde lid is het gevolg van een verandering van systeem, die met ingang van 1 april 1960 is doorgevoerd, ingeval verbeteringen aan een gebouwd onroerend goed zijn aangebracht. Kon tot dat tijdstip de huur gedurende 13 jaar met 10 pct. van de verbeteringskosten worden verhoogd, ingeval op of ná 1 april 1960 verbeteringen zijn aangebracht geldt, dat de huur mag worden verhoogd tot die van een met het verbeterde goed vergelijkbaar onroerend goed. Aangezien het hier derhalve om een door vergelijking gevonden huurprijs gaat, lijkt het de ondergetekende onjuist om een diensgevolge in de huurprijs begrepen verhoging bij verdere huurverhoging buiten beschouwing te laten.

Wijziging van het oude zesde lid is nodig, omdat in het tweede lid geen opsomming meer wordt gegeven van categorieën na-oorlogs gebouwd onroerend goed, waarvoor de huurverhoging geldt. Er wordt daarom in dit lid voortaan in het algemeen gesproken van „op of na 5 mei 1945 met steun uit 's Rijks kas tot stand gekomen gebouwd onroerend goed”.

Artikel I, onder F-H (artikel 3a Huurwet)

De in artikel 3a voorgestelde wijzigingen zijn hoofdzakelijk van redactionele aard. Daarnaast leek het gewenst de daarin vervatte regeling aan te vullen. Zoals bekend houdt het artikel een regeling in ten aanzien van de huurprijs van woningen met een beperkt woongerief en van woningen, die niet aan redelijke onderhoudseisen voldoen. Heeft de huuradviescommissie ter zake een verklaring afgegeven, dan geldt als huurprijs die op 31 maart 1960, d.w.z. de laatste huurverhoging komt dan te vervallen. Voor woningen beneden een bepaalde huurgrens (f 9—f 5) zijn de rollen echter omgedraaid: hier geldt de verhoging niet tenzij de huuradviescommissie een desbetreffende verklaring heeft afgegeven. Het gaat hier om een voorsortering. De werking van het artikel is momenteel beperkt tot de woningen tot stand gekomen voor 5 mei 1945.

Krachtens de voorgestelde wijziging zal bovenvermelde regeling gelden voor alle voor 1 juli 1962 tot stand gekomen woningen, waarop de algemene huurverhoging van toepassing is. De nieuw gekozen redactie maakt het voorts niet meer nodig uitdrukkelijk te bepalen, dat de regeling ook voor onzelfstandige woningen geldt: er wordt in het algemeen gewaagd van „woningen”, waaronder zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen vallen. In het tweede lid is naast de reeds

bestaande uitzondering — zie aldaar onder *b* — bepaald, dat de regeling niet van toepassing is op woningen, waarvoor de algemene huurverhoging niet geldt.

Evenals in 1960 het geval was zal het gevolg van de verklaring zijn dat de laatste huurverhoging — in casu de thans voorgestelde — komt te vervallen. Het wetsontwerp drukt het aldus uit, dat indien de huuradviescommissie een verklaring heeft afgegeven, de huurprijs is: de huurprijs op 30 juni 1962. Voor gevallen waarin reeds een verklaring van kracht is betekent dit, dat de huurprijs niet wordt verhoogd. Aangezien echter in die gevallen de huurprijs op 30 juni 1962 gelijk is aan die op 31 maart 1960, moet worden voorkomen, dat bij eventuele intrekking van de verklaring ná de inwerkingtreding van het onderhavige wetsontwerp de huurverhoging van 20 pct. van 1 april 1960 „tussen wal en schip” zou komen te vallen. Voor deze situatie geeft artikel II dan ook een overgangsregeling: voor de toepassing van artikel 3 moet dan als huurprijs op 30 juni 1962 worden aangenomen de huurprijs, die op dat tijdstip zou gelden, als géén verklaring van kracht was.

De ondergetekende meent, dat in het kader van de thans voorgestelde huurverhoging geen behoefte bestaat aan een nieuwe voorsortering. De gevolgen van de oude voorsortering blijven echter intact. Zolang ter zake géén verklaring van de huuradviescommissie is of wordt verkregen, blijft de huurprijs van woningen, welke op 31 maart 1960 in de onderscheiden gemeenteklassen niet meer huur deden dan f 9 - f 5 per week, die op 31 maart 1960. De verklaring bewerkt — dit geldt uiteraard ook voor reeds afgegeven verklaringen — dat die huurprijs wordt verhoogd in overeenstemming met de sindsdien plaats gehad hebbende huurverhogingen. Een en ander is neergelegd in het derde en vierde lid van het onderhavige artikel.

Het nieuw voorgestelde vijfde lid van artikel 3a komt tegemoet aan een in de praktijk van de toepassing van dit artikel gebleken bezwaar. Vooral met betrekking tot het onderhoudswerk, in het bijzonder het onderhoudswerk binnenshuis, komt het nogal eens voor, dat de huurder daaraan voor zijn rekening het nodige verricht. Zou als gevolg hiervan — en dit geldt met name voor woningen beneden de hiervoorgenoemde huurgrens — een woning voor huurverhoging in aanmerking komen, dan wordt dit, niet ten onrechte, als een onbillijkheid gevoeld. Te spreker wordt deze onbillijkheid als de woning zou behoren tot een complex soortgelijke woningen en die andere woningen als gevolg van de staat, waarin zij verkeren, geen huurverhoging krijgen.

De ondergetekende heeft daarom gemeend in artikel 3a een bepaling te moeten opnemen, waardoor deze onbillijkheid kan worden weggelaten. Deze bepaling nu is vervat in het hiervoorbedoelde vijfde lid. Zij houdt in, dat als de staat, waarin de woning verkeert, zodanig is, dat zij wel voor huurverhoging in aanmerking komt, doch zulks kennelijk het gevolg is van voorzieningen, die de bewoner voor zijn rekening heeft getroffen, de beslissing van de huuradviescommissie zodanig zal zijn, dat de verhoging achterwege blijft, tenzij de verhuurder de gemaakte kosten — uiteraard voor zover deze nodig zijn geweest om in de woongerief- en onderhoudsgebreken te voorzien — alsnog vergoedt. Onder bewoner moet hier uiteraard de „zittende” huurder worden verstaan, niet een vorige.

Terugkomend op het geval, dat een woning zou behoren tot een complex soortgelijke woningen, merkt de ondergetekende nog op, dat hij het niet raadzaam acht om voor dergelijke complexen de bepaling op te nemen, dat een beslissing van de huuradviescommissie voor één woning uit zo'n complex tevens geldt voor alle overige woningen (de zgn. complexgewijze beoordeling). De wet gaat zijns inziens te uitgesproken uit van een stelsel van *individuele* beoordeling dan dat zodanige complexgewijze beoordeling daarin zou zijn te passen. De ondergetekende is echter bereid om, indien het zou gaan om een complex woningwetwoningen, desverzocht na te gaan of een beslissing van de huuradviescommissie met betrekking tot één of meer woningen uit het complex zich ook moet uitstrekken over de andere en in voorkomend geval toe te staan, dat over de gehele linie met een lagere huur genoegen wordt genomen.

Artikel I, onder I (artikel 5 Huurwet)

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel I, onder J (artikel 12a Huurwet)

De wijzigingen in artikel 12a zijn het gevolg van die in artikel 3a. Het artikel is voorts — mede op aandrang van belanghebbenden — in dier voege aangevuld, dat de in het vierde lid bedoelde richtlijnen ook *krachtens* algemene maatregel van bestuur kunnen worden gegeven. In de praktijk is namelijk gezien de vele vragen die zijn opgeworpen, gebleken, dat behoefte bestaat aan de mogelijkheid de bestaande richtlijnen uit te werken of de achtergrond daarvan te verduidelijken. Dit zal de toepassing daarvan, zowel door de huuradviescommissies als door de rechter, ten goede kunnen komen. Door de wetswijziging zal in een en ander kunnen worden voorzien. In dit verband zij er voorts op gewezen, dat het voornemen bestaat enkele wijzigingen aan te brengen in de richtlijnen en de procedure ter zake van het verkrijgen van een verklaring, als bedoeld in artikel 12a, teneinde enige in de praktijk gerezen moeilijkheden bij de beoordeling van tekortkomingen in woongerief of onderhoud door de huuradviescommissies weg te nemen.

Een andere aanvulling betreft de termijn waarbinnen om een verklaring als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, moet worden gevraagd. Momenteel bestaat te dezen geen tijdslimiet, maar het lijkt de ondergetekende niet onredelijk, dat de huurder voortaan in dit opzicht wordt gebonden aan een tijdvak van een half jaar na de totstandkoming van een huurverhoging, tenzij de gebreken of tekortkomingen in het onderhoud pas later aan het licht zijn getreden.

Artikel I, onder K (artikel 28b Huurwet)

Artikel 28a had aanvankelijk maar één — het huidige eerste — lid. Toen dit artikel werd aangevuld met een tweede en derde lid is verzuimd artikel 28b, eerste lid, daaraan aan te passen.

Het voorstel tot aanvulling voorziet hierin alsnog. De wijziging van het tweede lid is een gevolg van die van artikel 3.

Artikel I, onder L (artikel 28c Huurwet)

Voor de aanvulling van artikel 28c gelden dezelfde redenen als hiervoor zijn vermeld bij de voorgestelde wijziging van artikel 28b, eerste lid.

Artikel II is reeds hiervoor, bij artikel I, onder F—H (artikel 3a Huurwet) toegelicht.

Artikel III heeft betrekking op verklaringen, afgegeven door de toenmalige huurcommissies op grond van het — bij de wet van 31 maart 1960, *Stb.* 116 tot wijziging van de Huurwet vervallen verklaarde — artikel 8, eerste lid, van de Huurwet. Ingevolge artikel II van genoemde wijzigingswet bleven die verklaringen van kracht, zolang de huuradviescommissie niet had beslist, dat de toestand, waarin een woning verkeerde, intrekking rechtvaardigde. Het komt de ondergetekende voor, dat gelet op het andere regime, dat te dezer zake op 1 april 1960 is ingevoerd, de tijd is gekomen om aan die oude verklaringen — veel zullen het er niet meer zijn — het effect te ontnemen. Voorgesteld wordt derhalve de nog geldende verklaringen met ingang van de inwerkingtreding van het onderhavige wetsontwerp te laten vervallen. Zou hiermede worden volstaan, dan zouden de huren van de woningen, waarop de verklaringen betrekking hadden, met 10—12 pct. worden verhoogd. Aangezien het hier echter gaat om woningen, waaraan sinds 1955 niets of weinig is gedaan — anders zou de verklaring wel zijn ingetrokken — zou dit naar de mening van de ondergetekende niet redelijk zijn. Derhalve is in het tweede lid buiten twijfel gesteld, dat de huren van de bedoelde woningen ná de vervallenverklaring — bij de wet — van de beslissing ex artikel 8 (oud) niet worden verhoogd, zulks echter met behoud van de mogelijkheid van nadere vaststelling, bijv. voor het geval de woning later toch nog zou worden opgeknapt.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.