

VOORLOPIG VERSLAG van de commissie van rapporteurs  
voor het ontwerp van wet tot wijziging van de Huurwet.

De overweging van dit wetsontwerp in de afdelingen der Kamer heeft geleid tot het volgende.

**§ 1. Inleiding; algemeen**

Vele leden hadden op het onderhavige ontwerp geen kritiek van formele aard. Immers, de vraag, waar het bij de beoordeling van het voorstel om gaat, is een beleidsaangelegenheid: nl. of de onderwerpelijke huurverhoging gewenst en verder, of zij ook in andere zin aanvaardbaar is.

De hier aan het woord zijnde leden memoreerden, dat het streven van de Regering is gericht op het herstel van een evenwichtige woningmarkt en op het scheppen van normalere omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening, dus op een geleidelijke terugkeer tot de toestand van rendabele huren op een vrije huurmarkt.

In verband met het vorenstaande zullen derhalve, gelet op de huidige economische situatie, in principe de huren van de oudere woningen verhoogd moeten worden, omdat de kostprijshuren hoger zijn en deze laatstbedoelde prijzen nu eenmaal bepalend zijn voor het huurpeil, wanneer de vrije huurmarkt hersteld zal zijn.

De het woord voerende leden juichten het streven der Regering om tot normalere verhoudingen op het gebied van de huurprijzen te komen toe en ook in ruimere kring zal tegen dit streven op zichzelf wel niet veel bezwaar bestaan. Verschillen van mening ontstaan, zo betoogden deze leden, vooral over het hanteren van de middelen ter bereiking van het beoogde doel. Thans wordt voorgesteld een huurverhoging van 10 pct. (voor de eerste gemeenteklasse) en daarnaast acht de Regering in 1964 en in 1966 mede een zodanige huurverhoging noodzakelijk (memorie van toelichting, blz. 6, linkerkolom). Tegen zodanige huurverhogingen kan, zo meenden de leden, hier aan het woord, in principe ook geen bezwaar worden gemaakt.

Intussen achtten zij het probleem van het bereiken van evenwichtshuren te gecompliceerd dan dat met huurverhogingen zonder meer zal kunnen worden volstaan. Zij stelden zich voor hierop in het vervolg van dit verslag nog nader terug te komen, waarbij zij in het bijzonder aan het vraagstuk van de bouwprijzen en aan dat van de subsidies aandacht wilden schenken.

Reeds in dit gedeelte van het verslag stelden zij, dat nadere uitvoerige inlichtingen van de Minister zeer gewenst zijn, ten einde duidelijk te maken, op welke wijze de Regering denkt te bewerkstelligen, dat de huurverhoging, welke tot stand zal komen nadat het onderhavige ontwerp kracht van wet zal hebben verkregen, ten volle dienstbaar zal worden aan het bereiken van het beoogde doel. Aangezien deze leden op dit stuk nog in het ongewisse verkeerden, wensten zij hun oordeel over de voorgestelde regeling voorshands op te schorten.

Sommige leden konden zich met de strekking van dit wetsontwerp verenigen. Deze leden achtten het van grote betekenis, dat er normalere toestanden met betrekking tot de woningvoorzieningen worden geschapen. De huidige toestand beschouwden deze leden als abnormaal. In dit verband wilden zij reeds in dit gedeelte van het verslag verklaren het onjuist te achten, dat velen, die in staat zouden zijn een hogere huur te betalen, met subsidies worden gesteund. Aan het subsidievraagstuk meenden zij overigens in het vervolg hunner beschouwingen nog verdere aandacht te moeten besteden.

Een groot aantal leden bleek zich eveneens te kunnen verenigen met de thans voorgestelde wijziging van de Huurwet. Deze leden wezen erop, dat het door de Regering in grote lijnen overgenomen zgn. tweede standpunt van het advies van de S.E.R. van 27 januari 1961 over het huurbeleid op langere termijn (blz. 28 e.v.) in overeenstemming was met hetgeen hunnerzijds was opgemerkt bij de behandeling van het ontwerp van wet, dat heeft geleid tot de wijziging van de Huurwet in 1960 (zie voorlopig verslag dezer Kamer over genoemd ontwerp, 5839, zitting 1959—1960, *Gedrukt stuk* 86, blz. 2, rechterkolom). In het bedoelde standpunt was, zo brachten deze leden reeds te dezer plaatse in herinnering, mede rekening gehouden met het sociale aspect van de huurverhoging.

Vele andere leden, die tegen het thans aan het oordeel der Kamer onderworpen ontwerp tot wijziging van de Huurwet in het algemeen ernstige bezwaren koesterden, stelden er prijs op om — alvorens deze bezwaren nader te ontwikkelen in het vervolg van dit verslag — eerst reeds te dezer plaatse een aantal punten, in dit verband ter sprake komende, te noemen, dat hun instemming heeft.

Het verheugde hen, dat de wet — gelijk nader ten tijde van de openbare beraadslaging over het ontwerp aan de overzijde van het Binnenhof was voorgesteld — pas met ingang van 1 september 1962 in werking zal treden; dit zal immers de Eerste Kamer, in tegenstelling tot hetgeen bij vorige huurverhogingen veelal het geval is geweest, de gelegenheid bieden het onderwerpelijke voorstel die behandeling te geven, welke nodig moet worden geacht voor een ontwerp, dat zo belangrijk is voor de zeer grote meerderheid der gezinnen in Nederland.

Voorts juichten de aan het woord zijnde leden het toe, dat thans uitsluitend de eerste fase aan de orde was gesteld van het door de Regering wenselijk geachte programma van huurverhogingen (zie memorie van toelichting over dit wetsontwerp, blz. 6, linkerkolom e.v.); hierbij verloren deze leden niet uit het oog, dat ook de twee volgende fasen van de in totaal wenselijk geachte huurverhogingen reeds in uitzicht waren gesteld.

Nog gaven dezelfde leden te kennen het te waarderen, dat na de totstandkoming der wet de mogelijkheid zal zijn geopend om te geraken tot een complexgewijze beoordeling door de huuradviescommissies (het nieuw toe te voegen tweede lid van artikel 12a der Huurwet).

Eveneens konden deze leden ermede instemmen, dat bij de openbare discussie over het ontwerp aan gene zijde van het Binnenhof het nieuw voorgestelde vijfde lid van artikel 3a, ondanks de bij die gelegenheid erop geoefende kritiek, in het voorstel was gehandhaafd.

Reeds in dit gedeelte van het verslag wilden de aan het woord zijnde leden meer in het algemeen stellen, dat zij weliswaar niet in alle omstandigheden gekant zijn tegen een toestaan van huurverhogingen als middel om de zgn. evenwichtshuren te bereiken, doch dat hun kritiek te dezen zich richt tegen de eenzijdige wijze, waarop dit middel thans zal worden gehanteerd. Dientengevolge zal, zo vreesden zij, het effect van de verhoging, welke de Minister als een „bescheiden verdere stap” beschouwt (memorie van antwoord, blz. 4, linkerkolom), geheel verloren gaan. Zij meenden, dat aan het nemen van maatregelen, als thans worden voorgesteld, dienen vooraf te gaan effectieve pogingen om de stichtingskosten en de huren te verlagen. Zij brachten in herinnering, dat in het Parlement zowel door hen als door hun politieke geestverwanten in de Tweede Kamer meermalen was aangegeven hoe een en ander zou kun-

nen geschieden. Indien de bedoelde pogingen achterwege blijven zullen de bezwaren, welke deze leden koesterden tegen het eenzijdige karakter van het op dit stuk gevoerde beleid — en deze waarschuwing meenden zij nog eens duidelijk te moeten laten horen — bij het aan de orde stellen van elke (volgende) fase van de huurverhoging in kracht toenemen. Zij stelden zich voor in het vervolg van dit verslag hun in het vorenstaande kort weergegeven standpunt ter zake nader uiteen te zetten.

Enkele leden verklaarden zeer ernstige bezwaren te hebben tegen de thans voorgestelde regeling, omdat de aan het oordeel der Kamer voorgelegde huurverhoging huns inziens juist de minst draagkrachtigen treft.

Aan het vraagstuk van de compensaties stelden deze leden zich voor in het vervolg van het verslag aandacht te schenken.

Verscheidene leden vermochten niet in te zien, dat het tijdstip van een nieuwe huurverhoging, nl. 1 september 1962, naar thans te verwachten valt, onjuist zou zijn uit conjuncturele overwegingen. Wel waren zij geneigd aan te nemen — en sommige leden sloten zich wat dit betreft bij hen aan —, dat het juist zou zijn geweest in het onderwerpelijke voorstel tevens het tijdstip en de hoogte van de twee in de toekomst immers noodzakelijk geachte verhogingen vast te stellen. Alsdan zou deze — uit een politiek oogpunt waarlijk niet gemakkelijke — kwestie eindelijk opgelost geweest zijn. Ook zou men daarmee dan bij het loon- en compensatiebeleid voor de eerstvolgende jaren reeds thans rekening hebben kunnen houden.

Enige leden meenden na de debatten in de Tweede Kamer met betrekking tot de zgn. doorstroming (*Handelingen*, blz. 3952, rechterkolom; zie ook het eerderbedoelde advies van de S.E.R., blz. 31) het volgende te kunnen stellen:

1. De doorstroming is van betekenis ter oplossing van het woningvraagstuk.
2. Over de kwantitatieve betekenis van de doorstroming bestaan onvoldoende gegevens.
3. Over de mogelijkheden tot het stimuleren van de doorstroming lopen de meningen zeer uiteen.

In verband met het vorenstaande brachten de hier aan het woord zijnde leden in herinnering, dat het vraagstuk van de doorstroming onlangs bij de openbare beraadslaging in de Eerste Kamer over de begroting van het Departement van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid voor het lopende dienstjaar aan de orde was geweest. Wellicht was — zo betoogden deze leden — bij de vorenbedoelde gelegenheid het probleem niet helemaal duidelijk gesteld geweest, gezien de vooronderstellingen waarvan daarbij was uitgegaan (*Handelingen*, blz. 3367). Wellicht was er, zo vreesden zij, bij dat debat onvoldoende rekening mede gehouden, dat door dit vraagstuk centraal in ogenschouw te nemen misverstand kan rijzen bij anderen, die bij hun meningsvorming over deze kwestie van bepaalde schema's uitgaan. In verband met het belang van het hierbedoelde probleem zouden de het woord voerende leden gaarne vernemen, of het ook naar het oordeel van de Regering geen aanbeveling zou verdienen deze materie beter en vollediger dan tot nu toe was geschied te bestuderen. Te dezer zake herinnerden zij aan de suggesties, welke de heer Van der Peijl bij de beraadslaging in de Tweede Kamer op dit stuk had gedaan (*Handelingen*, blz. 3964, rechterkolom).

Sommige leden meenden te kunnen constateren, dat er betrekkelijk weinig verschil van mening over bestaat, dat de huurprijzen moeten worden verhoogd tot kostprijsniveau. De vraag rijst hierbij, in hoeveel tijd en in hoeveel etappes zulks zal dienen te geschieden. De thans voorgestelde verhoging van de huren achtten de hier aan het woord zijnde leden zeer gering. Naar het oordeel der Regering zullen er na de totstandkoming van de thans voorgestelde wijziging van de Huurwet nog twee huurverhogingen — één in 1964 en één in 1966 — tot stand gebracht moeten worden alvorens een evenwicht zal zijn bereikt.

De hier aan het woord zijnde leden betwijfelden of, gesteld dat de beide toekomstige huurverhogingen in de ogen van de wetgever genade zullen kunnen vinden, in 1966 inderdaad een evenwicht, als eerderbedoeld, zal zijn bereikt om de volgende redenen.

1. Het is de vraag, of de Regering het niveau van de bouw-prijzen tot 1966 in de hand zal kunnen houden.

2. Men zal rekening moeten houden met andere tegenwerkende factoren. Immers, reeds nu blijkt somtijds, dat getracht wordt bepaalde categorieën woningen buiten de huurverhoging te houden.

Vele andere leden wilden — zij het bij herhaling — vooropstellen ter zake van de beoordeling van het onderwerpelijke ontwerp te erkennen, dat voor de oplossing van het probleem van de kloof, welke men ontwaart tussen de huren van de vooroorlogse woningen enerzijds en die van de na de oorlog tot stand gekomen woningen anderzijds, het bevorderen van een huurverhoging een zekere rol kan spelen. Zij wilden evenwel hieraan toevoegen, dat — al staat dus het vraagstuk van de huurverhoging in een zeker verband tot dat van de tevoren ter sprake gebrachte kloof — huns inziens toch het eerderbedoelde vraagstuk in deze complexe materie in werkelijkheid niet van zodanig overwegend belang is als de Regering blijkbaar meent. In dit verband wezen zij erop, dat in het reeds van andere zijde ter sprake gebrachte advies van de S.E.R. over het huurbeleid op langere termijn was uitgegaan van gelijkblijvende bouwkosten (blz. 8) en dat voorts in de beschouwingen van dat advies, naar zij meenden te hebben begrepen, men voor wat betreft een subsidieverlaging voor bestaande woningen zich erop had gebaseerd, dat deze slechts zou dienen te geschieden voor zover de feitelijke verhoudingen zulks toelaten. Intussen blijken, aldus vervolgden deze leden hun betoog, sedert de totstandkoming van het bedoelde S.E.R.-advies de bouwkosten niet onaanzienlijk te zijn gestegen en de Regering had zich, zo was althans hun indruk, niet verdiept in de vraag, of de feitelijke omstandigheden subsidieverlaging toelaten.

De hier het woord voerende leden brachten in herinnering, dat in het algemene gedeelte van de memorie van toelichting tot dit wetsontwerp als een van de doelstellingen van het regeringsbeleid o.m. was aangeduid: „het scheppen van meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening” (blz. 4, linkerkolom). Deze leden zouden zich gaarne akkoord willen verklaren met deze aan de voorgestelde huurverhoging ten grondslag gelegde doelstelling, indien duidelijk vast zou staan, wat men moet begrijpen onder zodanige meer normale omstandigheden ter zake. Wat dit betreft verklaarden zij het de vraag te achten of, gelet op de toestand van schaarste-economie op de huidige woningmarkt — welke toestand immers, naar moet worden aangenomen, ook na de opheffing van het statistisch woningtekort nog zal voortduren (zie memorie van antwoord, blz. 7, linkerkolom) —, normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening binnen afzienbare tijd tot stand zouden kunnen komen. Het bereiken van een evenwichtige woningmarkt kan, zo meenden deze leden, pas geschieden nadat het werkelijke tekort op dit stuk zal zijn opgeheven. Eerst dan kan een enigszins juist antwoord worden gegeven op de vraag, of het betalen van de kostprijs-huren door het overgrote deel van ons volk inderdaad een zo gewenste situatie is als men wel aanneemt. Deze leden vestigden er in dit verband de aandacht op, dat het betalen van de kostprijzen evenmin als aanvaardbaar is beschouwd voor diverse landbouwprodukten en verder voor wat betreft de tarieven van de gemeentelijke vervoerdiensten. Ook wanneer eenmaal het werkelijke woningtekort opgeheven zal zijn, zal, wil men een juiste beantwoording van de eerderbedoelde vraag verkrijgen, in sterke mate gelet moeten worden op de algemene economische situatie in ons land en voorts op de verhouding van de huurprijzen tot het inkomen alsmede op die van de overige prijzen tot de huren.

De leden, laatstelijk aan het woord, betwijfelden het nog immer, of na de totstandkoming der wet de hogere huur-

opbrengsten in overwegende mate zullen worden gebruikt voor het verbeteren van het oude woningbezit. Hoewel deze leden indertijd tot het bereiken van dit doel andere maatregelen hadden geprefereerd boven het instellen van het Grootboek Woningverbetering, bood dit, zo meenden zij, ook na te hebben kennis genomen van hetgeen de Minister bij de onderwerpelijke discussie aan de overzijde van het Binnenhof te dezen aanzien had verklaard (*Handelingen*, blz. 3952, rechterkolom), nochtans de mogelijkheid een toenemend aantal woningen, t.a.v. welke voorzieningen moeten worden getroffen, te verbeteren, daar de financiële middelen daartoe aanwezig zouden zijn geweest. Had de bewindsman niet, zo vroegen zij zich af, het psychologisch effect op de betrokkenen van het met een bepaald doel afzonderen van gelden onderschat bij zijn evenvermelde uiteenzettingen? Bovendien hadden nog andere overheidsmaatregelen zulk een verbetering verder kunnen stimuleren.

## § 2. Stichtingskosten i.v.m. de huurverhoging e.a.

Vele leden, die reeds eerder in dit verslag als hun oordeel hadden te kennen gegeven, dat het bereiken van evenwicht op de huurmarkt niet zonder meer door huurverhogingen bereikt kan worden, wezen erop, dat het mede dringend noodzakelijk is de bouwrijzen te stabiliseren. Immers, zonder zulk een stabilisering zullen huurverhogingen weinig effect sorteren. Het toepassen van huurverhogingen mag dan ook slechts één van de middelen zijn in een complex van maatregelen tot het bereiken van het beoogde doel.

In verband met het vorenstaande bleven deze leden zich afvragen — en 's Ministers uiteenzettingen bij de openbare discussie over dit wetsontwerp in de Tweede Kamer aangaande deze kwestie hadden hun volle aandacht gehad (*Handelingen*, blz. 3948, linkerkolom e.v.) — of de Regering reeds al het mogelijke doet tot beteugeling van de stijging der bouwkosten.

Vervolgens verklaarden de het woord voerende leden het te betwijfelen, of het wel juist is, dat de Regering de gemeenten heeft genoodzaakt alle kosten van het bouwrijp maken van gronden alsook bijkomende voorzieningen geheel te verhalen op de desbetreffende percelen.

Enige leden gaven, ter aanvulling van hetgeen zij in de eerste paragraaf van dit verslag hadden opgemerkt, te kennen, dat zij niet van ganser harte aan de totstandkoming van de voorgenomen huurverhoging wensten mede te werken in verband met de omstandigheid, dat het ook door hen geconstateerde voortwoekerende kwaad van een nog steeds groeiende discrepantie tussen het peil van de huren enerzijds en van de stichtingskosten van nieuwe woningen anderzijds hierdoor niet in de wortel wordt bestreden. Overigens achtten zij het — in tegenstelling tot hetgeen het lid van de Tweede Kamer de heer Bommer bij de discussie aan de overzijde van het Binnenhof had opgemerkt (*Handelingen* dezer zitting, blz. 3959, rechterkolom) — niet verantwoord de eerderbedoelde discrepantie te laten groeien door het niet nemen van enige maatregel. Het achterwege laten van een huurverhoging zou een oplossing ter bereiking van een evenwicht voor de toekomst ten zeerste bemoeilijken en de situatie, zoals die thans op dit stuk bestaat, zou dientengevolge nog verergeren. Ook deze leden wilden er overigens, gelet op het vorenstaande, wel met kracht bij de Regering op aandringen, dat zij zich niet tevreden zal stellen met het nemen van maatregelen als die, welke zij thans aan het oordeel van het Parlement onderworpen heeft, doch dat zij daarnaast zoveel mogelijk zal streven naar een stabilisering van de stichtingskosten van de woningen en ook van die van alle andere gebouwen. Een nadere omstandige uiteenzetting van wat haar op dit stuk thans voor ogen staat — reeds in het inleidende gedeelte van dit verslag door vele leden meer in algemeen verband gevraagd — zouden zij eveneens weten te waar-  
deren.



Verscheidene leden sloten zich in grote lijnen bij het in de vorige alinea weergegevene aan. Zij meenden voorts, wat de daar besproken kwestie betreft, te moeten verwijzen naar hetgeen hunnerzijds ter zake was naar voren gebracht bij de jongste openbare beraadslaging over de begroting van het Departement van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid (vgl. o.m. *Handelingen* dezer zitting, blz. 3377, rechterkolom).

Mede in aansluiting aan hetgeen zij reeds in § 1 van dit verslag ter zake hadden opgemerkt, gaven vele andere leden uiting aan ook hun gevoel, dat de stichtingskosten van de woningen veel te hoog zijn, waarbij zij wilden herhalen, dat juist gedurende de laatste jaren deze kosten nog voortdurend stijgen. Er bestaat, zo meenden zij, voldoende aanleiding om aan te nemen, dat bij het tot stand brengen van meer normale verhoudingen op dit stuk de stichtingskosten aanzienlijk zouden kunnen dalen. Zij wilden er wederom op wijzen, dat de sterke spanning op de bouwmarkt de prijzen opjaagt. Ook rijst de vraag, of inderdaad de produktie van woningen in vergelijking met de vervaardiging van andere produkten in onze samenleving wel zo „normaal” tot stand komt. Het valt immers niet te ontkennen, dat de produktiemethoden, welke men aantreft in de woningbouw, in het algemeen verre zijn achtergebleven bij die van vrijwel alle andere goederen; ook de Minister had er, zo brachten zij in herinnering, blijk van gegeven dit te beseffen (*Handelingen* Tweede Kamer dezer zitting, blz. 3948, linkerkolom). Het opheffen van de schaarste aan woningen kan, aldus deze leden, zeer wel een grotere drang doen ontstaan om de produktiekosten te verlagen door een verbetering ter zake van de organisatie van de produktie. In die omstandigheden zal ook de systeembouw wellicht zijn volle kans krijgen om in continuproduktie een goedkoper produkt op de markt te brengen dan in de traditionele bouw kan worden verkregen.

Verder was het deze leden niet ontgaan, dat de Minister bij de behandeling van dit wetsontwerp in de Tweede Kamer had opgemerkt, dat subsidieverhoging gemakkelijk tot gevolg kan hebben een verhoging van de bouwprizen (*Handelingen* dezer zitting, blz. 3951, linkerkolom); zij meenden, dat een soortgelijke stelling verdedigd kan worden met betrekking tot het verhogen van de huurprizen. Ook na te hebben kennis genomen van hetgeen de bewindsman bij de meerbedeelde discussie in de Tweede Kamer had uiteengezet aangaande het werkelijke effect der huurverhogingen (*Handelingen*, blz. 3949, linkerkolom) meenden de aan het woord zijnde leden wel als vaststaand te mogen aannemen, dat van de huurverhogingen van de laatste jaren ongeveer 70 pct. zonder effect is geweest voor het opvullen van de meerbedeelde kloof, zulks — post of propter? — ten gevolge van de verhoging van de stichtingskosten. Zij constateerden, dat de bewindsman niettemin geen directe correlatie wil aannemen tussen huurverhogingen en kostprijsverhogingen (zie memorie van antwoord aan de Tweede Kamer nopens dit wetsontwerp, blz. 2, linkerkolom); zij zouden het intussen waarderen, zo de Minister een uitvoerige uiteenzetting zou geven aangaande hetgeen zijn zienswijze dan wel is met betrekking tot de omstandigheid, dat de stichtingskosten van woningen sedert 1951 aanzienlijk sterker zijn gestegen dan de algemene prijsbeweging sedert dat jaar aannemelijk kan maken. Deze stijging kan toch immers niet uitsluitend geweten worden aan het eerder door deze leden ter sprake gebrachte achterblijven van de produktiviteit in de bouwwereld? Met het oog op het door hen tevoren in deze alinea ter sprake gebrachte probleem zouden de leden, hier aan het woord, het waarderen om, naast hetgeen te dezen de Minister reeds eerder aan gegevens had verstrekt (zie o.m. stuk nr. 11, bij vraagpunt 7), een overzicht te ontvangen van het verloop der indexcijfers, uitgaande van 1938 of 1939 = 100 van de bouwkosten van de woningwetwoningen (per m<sup>3</sup>), van de prijzen der voornaamste bouwmaterialen (te onderscheiden in a) in het binnenland geproduceerde materialen, en b) geïmporteerde materialen), verder van de lonen van de bouwvakarbeiders en van de kosten van levensonderhoud.

Het in het vorenstaande weergegeven betoog van deze leden had, zo meenden zij, dus wel duidelijk gemaakt, dat hun

inziens ten behoeve van het bereiken van de zgn. meer normale verhoudingen naast het opheffen van de schaarste aan woningen noodzakelijk zal zijn een verlaging van de stichtingskosten. Zij achtten op dit stuk onvoldoende hetgeen te dezer zake tot dusverre van regeringszijde was gedaan (zie o.m. memorie van antwoord alsvoren, blz. 2, linkerkolom); zij zouden het dan ook op prijs stellen — ten dele zich, wat dit betreft, aansluitende aan hetgeen tevoren in dit verslag reeds van andere zijde was gevraagd — te vernemen welke maatregelen de Minister voornemens is te treffen, ten einde de suggesties, vervat in de nota van de Werkgroep Verlaging Stichtingskosten Woningbouw uit de S.E.R. (zie bijlage VI van het meerbedeelde advies van de S.E.R.) in de praktijk te realiseren, een en ander naast de, gelijk gezegd, hun inziens te geringe maatregelen, welke ter zake tot dusverre werden genomen.

De aan het woord zijnde leden vreesden ook, dat indien geen controle zal worden uitgeoefend op de verkoopprijzen van de woningen, tot stand gekomen in de zgn. vrije sector, en indien ook voortaan slechts de bouwprizen hiervan worden geregistreerd, de verhoging van de bouwkosten hierdoor in sterke mate zal worden gestimuleerd. Immers, indien zulke hoge winstmarges voorkomen als thans menigmaal bij de verkoop van de zgn. vrije woningen het geval is, blijkt de neiging te bestaan om gemakkelijk toe te geven aan een streven tot verhoging van de kosten van de samenstellende delen van de kostprijs. Dit gaf de leden, hier aan het woord, aanleiding de vraag te stellen, of de Regering alsnog wil overwegen tot een controle van de eerderbedeelde verkoopprijzen te geraken.

Voorts vestigden de het woord voerende leden ook bij deze gelegenheid de aandacht op de niet door het Rijk gecontroleerde toeslagen op de „kale huur” van premiewoningen. Deze toeslagen openen, zo meenden deze leden, de mogelijkheid tot het maken van grote winsten, hetgeen in feite neerkomt op een te hoge huurprijs. Aangezien ook hier een oorzaak kan liggen voor te hoge bouwprizen, achtten deze leden ook in dit opzicht een controle dringend gewenst. Door de hoge bouwen stichtingskosten, de hoge verkoopprijzen, alsmede omdat ook alle na de oorlog gebouwde woningen onder de voorgenomen huurverhogingen zullen vallen, zal de discrepantie tussen de huurprizen van vooroorlogse woningen enerzijds en van een belangrijk deel van de naoorlogse woningen anderzijds naar het oordeel van deze leden — aldus wilden zij reeds te dezer plaatse naar voren brengen — in stede van kleiner juist groter worden, indien dit wetsontwerp het *Staatsblad* zal bereiken.

In samenhang met het vorenweergegevene verklaarden de aan het woord zijnde leden het te blijven betreuren — de uiteenzettingen van de Minister bij de openbare discussie over dit wetsontwerp in de Tweede Kamer over deze kwestie hadden hierin geen wijziging kunnen brengen (zie o.m. *Handelingen*, als voren, blz. 3950, rechterkolom e.v.) —, dat na de totstandkoming van de voorgenomen huurverhoging voor de in de laatste jaren gebouwde woningwetwoningen, ondanks de toe te passen zgn. matiging, excessief hoge huren zullen worden betaald, aangezien de bedoelde woningen onder die verhoging en de daarmee samenhangende subsidievermindering zullen vallen.

In dit verband stelden deze leden de vraag, of de Minister bereid is cijfers te verstrekken van huren van vooroorlogse woningwetwoningen (b.v. uit het jaar 1938) en van die uit de jaren 1948—1950 (toen nog geen huurverhoging tot stand was gekomen). De bedoelde cijfers zouden dan berekend dienen te worden naar de huren in de zgn. eerste klasse-gemeenten, nadat de thans voorgestelde huurverhoging daarop zal zijn toegepast.

Voorts zouden deze leden gaarne nadere exacte gegevens ontvangen omtrent de werkelijke huren van woningwetwoningen, van welke de bouw in 1961 is aangevangen en die thans gereed gekomen zijn (eveneens in eerste klasse-gemeenten en nadat de voorgenomen huurverhoging erbij zal zijn ingecalculeerd). Aan de hand van de bedoelde gegevens zou,

naar zij meenden, kunnen worden nagegaan, in hoeverre de discrepantie tussen de huren van vooroorlogse en de naoorlogse woningwetwoningen kleiner geworden is, nadat de huren in de eerste gemeenteklasse sedert 1951 met circa 132 pct. zullen zijn verhoogd.

Sommige leden brachten in herinnering, dat zij reeds in § 1 van dit verslag aandacht hadden besteed aan de stichtingskosten in verband met de voorgenomen huurverhoging. Voorts vroegen zij zich af — zulks in verband met het van andere zijden in deze paragraaf van het verslag te berde gebrachte aangaande de noodzaak van het verlagen van de stichtingskosten —, of het niet gewenst is om, indien men op die noodzaak wijst, daarbij tevens duidelijk aan te tonen, hoe men zich dan een verlaging als vorenbedoeld als verwerkelijkbaar voorstelt. Men mag, zo meenden zij, bij het doen van zodanige uitlatingen toch niet uit het oog verliezen, dat er tal van omstandigheden zijn, welke nu eenmaal tot kostenverhoging hebben geleid.

### § 3. Huurquote

Vele leden, dezelfde als laatsten in § 2 van dit verslag aan het woord, bleven, ook na te hebben kennisgenomen van het standpunt der Regering (memorie van antwoord, blz. 4, rechterkolom), van oordeel, dat het onjuist is, dat de Regering bij het te voeren beleid niet wenst uit te gaan van een huurquote. Indien wel van een huurquote zou zijn uitgegaan, zou er huns inziens een duidelijke en objectieve richtlijn geweest zijn en dan zou er niet een zekere ongerustheid zijn ontstaan, dat het huurbeleid eerder is gericht op het verminderen van subsidies dan op een gezonde politiek terzake van de huren. Wel hadden deze leden er begrip voor, dat een huurquote niet bindend kan zijn voor individuele gevallen, maar desondanks zou dan, zo herhaalden zij, een duidelijke lijn zijn gevolgd. In samenhang hiermede brachten deze leden in herinnering, dat in de memorie van toelichting (blz. 6, rechterkolom) wordt verklaard:

„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”.

Te dezen aanzien zouden deze leden gaarne vernemen wat in het vorenaangehaalde verstaan dient te worden onder „bepaalde groepen” en onder „bijzondere redenen”. Vallen, zo vroegen zij, onder de „bepaalde groepen” zij, die uit hun inkomen redelijkerwijs de huren niet kunnen betalen zonder dat subsidie wordt gegeven? Zo neen, wanneer en bij welke huurquote treden dan de „bijzondere omstandigheden” op? Voorshands meenden deze leden, dat ongeveer de helft van de bevolking bij een huurquote van 17½ pct. niet meer in staat is de huur van een woningwetwoning te voldoen. Zij herinnerden hierbij aan hetgeen zij eerder in dit verslag hadden opgemerkt met betrekking tot de excessief hoge huren.

Verder memoreerden deze leden, dat de S.E.R. in zijn jongste advies over het huurbeleid (blz. 17) te kennen had gegeven, dat ook in de aanpassingsperiode het huurniveau sociaal aanvaardbaar moet zijn. Gaarne zouden deze leden vernemen of de Regering dit standpunt deelt.

### § 4. Subsidies

Vele leden hadden begrepen, dat het streven van de Regering mede is gericht op het verminderen van de subsidies voor de woningbouw. Indien zulks inderdaad het geval is stelden deze leden de vraag, of dan niet in feite het resultaat van de huurverhoging in verband met de discrepantie in de huurprijzen tussen oude en nieuwe woningen ongedaan zal worden gemaakt door een vermindering van het subsidie voor nieuwere woningen. Zo deze vraag bevestigend zou moeten

worden beantwoord, betwijfelden deze leden, of het wel verstandig is in de huidige omstandigheden de bedoelde vermindering als een primaire doelstelling te beschouwen.

Sommige leden merkten op, dat, ofschoon de verlaging van de subsidiekosten stellig van belang is, deze verlaging toch niet op de voorgrond staat bij het beoordelen van dit wetsontwerp. Zij stemden dus in met het betoog ter zake van de Minister (*Handelingen-Tweede Kamer*, blz. 3947, rechterkolom).

Enige leden was het, ook na de discussie hieromtrent in de Tweede Kamer, evenmin als aan de leden, het eerst in deze § aan het woord, geheel duidelijk geworden in welke mate de voorgenomen huurverhoging kan bijdragen tot het bereiken van een evenwicht in de huren tussen oude en nieuwe woningen. Zij zouden gaarne uitvoerige nadere mededelingen hieromtrent ontvangen.

Mede in verband met hetgeen eerder in dit verslag reeds was opgemerkt over de verbetering van het woningbezit vroegen vele andere leden, of de Regering niet alsnog bereid is subsidievermindering voor de woningwetwoningen achterwege te laten en het gehele bedrag van de huurverhoging aan te wenden voor woningverbetering. De daarvoor beschikbare bedragen zijn, ook na de toezegging van de Minister, dat een deel zal worden gestort in een fonds voor buitengewoon onderhoud (*Handelingen*, blz. 3953, linkerkolom) veel te laag om de gewenste en vaak noodzakelijke verbeteringen en moderniserings aan te brengen. Het had deze leden getroffen, dat bij het vorenvermelde debat in de Tweede Kamer de heer Van Helvoort onder meer had opgemerkt: „Wij betreuren het, dat het financieel belang van de Staat blijkbaar de belangen der volkshuisvesting overspoelt” (*Handelingen*, blz. 3922, linkerkolom). Met deze uitlating konden deze leden zich geheel verenigen.

Voorts brachten dezelfde leden in herinnering, dat zij in § 2 van dit verslag reeds het vraagstuk van de kloof tussen oude en nieuwe huren, zij het in ander verband, hadden besproken.

### § 5. Compensatie

De tegenover de huurverhoging te verlenen compensatie zal, zo meenden enkele leden, weinig effect sorteren, omdat de daardoor uit te keren hogere lonen uiteindelijk toch doorberekend zullen worden in de prijzen. Bovendien zal een deel van die compensatie via de belastingen aan de Staat ten goede komen.

Verscheidene leden daarentegen betuigden hun instemming met de in verband met de huurverhoging alsnog te verlenen compensatie zowel voor wat aangaat de lonen als in de sector van de sociale voorzieningen.

Sommige leden meenden dat bij het geven van compensatie voor de huurverhoging te weinig rekening was gehouden met de kleine zelfstandigen. Overigens konden de hier aan het woord zijnde leden zich eveneens verenigen met de te verlenen compensatie in de sector van de sociale voorzieningen.

Vele andere leden verklaarden zich te kunnen verenigen met de in verband met de voorgenomen huurverhoging te verlenen compensatie. Met betrekking tot een mogelijke overcompensatie, welke in een enkel geval stellig kan optreden, wezen deze leden erop, dat een compensatiepercentage van circa 1½ pct. voor hen, die een inkomen genieten van f 8000—f 12 000, vrijwel altijd een ondercompensatie zal betekenen. Immers bij een inkomen van f 10 000 ontvangt met f 12,50 per maand compensatie, waarvan ongeveer f 2 door middel van belastingheffing aan de Staat ten goede zal komen. Bij een huurverhoging van gemiddeld p.l.m. 11 pct. houdt dit in, dat in zulk een geval de compensatie reeds onvoldoende is, indien de huur hoger is dan f 95 per maand. De hier aan het woord zijnde leden zouden het op prijs stellen, indien de Regering ter zake nog nadere aanvullende maatregelen zou bevorderen.

## § 6. Artikelen en verspreide opmerkingen

Vele leden, dezelfde die in de voorgaande paragraaf als laatsten het woord hadden gevoerd, stelden voorop, dat zij in § 1 van dit verslag, meer in algemeen verband, reeds aandacht hadden besteed aan enkele artikelen.

Voorts maakten deze leden de Minister erop opmerkzaam, dat na de totstandkoming der wet de aanhef van het 7de lid van artikel 3 zal luiden: „Indien een gebouwd onroerend goed op 31 augustus 1962 nog niet was tot stand gekomen...”. Deze leden zouden gaarne vernemen, wat hiermede precies wordt bedoeld. Letterlijk genomen toch heeft het vorenaangehaalde betrekking op alle gebouwd onroerend goed, dat na genoemde datum tot stand zal komen. Kennelijk is dit niet de bedoeling, want dit zou betekenen een „bevriezing” van de huren van in de toekomst te bouwen woningen, hetgeen de Minister afwijst (*Handelingen*, blz. 3951, linkerkolom). Gedacht is blijkbaar aan in aanbouw zijnde, nog niet voltooide woningen. In dit verband stelden deze leden de vraag, of er ook woningen onder vallen, waarvan de gunning op genoemde datum heeft plaatsgehad, maar waarvan de bouw nog niet is begonnen.

Enige leden stelden met betrekking tot de voorgenomen huurverhoging voor bedrijfspanden de vraag, of de bedoelde panden naar het oordeel der Regering onder de bepalingen van de Huurwet dienen te blijven vallen. In dit verband zouden zij gaarne vernemen, welke de regeling is ten aanzien van woningen bij landbouwbedrijfspanden. Zijn, zo wilden zij met name informeren, vroegere huurverhogingen in die sector toegepast? Hoe handelt, aldus vroegen zij voorts, de Staat als verhuurder van bedrijfspanden?

Voorts vroegen de hier aan het woord zijnde leden, of de werkzaamheden van de huuradviescommissies niet zozeer zullen toenemen, dat uitbreiding dezer commissies noodzakelijk zal worden.

Dezelfde leden memoreerden, dat de Minister bij de beraadslaging in de Tweede Kamer had toegezegd (*Handelingen*, blz. 3954, rechterkolom) aandacht te zullen schenken aan de voor bepaalde gevallen van verbouwing en splitsing nog steeds bestaande regeling, volgens welke de huurprijs gedurende 13 jaren met 10 pct. van drievijfde gedeelte van de ter zake van het verhuurde gemaakte kosten kan worden verhoogd. De hier aan het woord zijnde leden zouden gaarne vernemen, of de Minister reeds thans nadere mededelingen omtrent deze aan gelegenheid kan doen.

Vele andere leden sloten zich bij het vorenstaande aan.

De laatstelijk aan het woord zijnde leden spraken voorts de hoop uit, dat het ontwerp van wet tot wijziging van de personele belasting (6567) — welke wijziging een aanpassing beoogt aan de thans voorgestelde huurverhoging — tijdig het *Staatsblad* zal bereiken.

Vastgesteld 4 juli 1962.

IN 'T VELD

REIJERS

DE VOS VAN STEENWIJK (*voorzitter*)

KRAAIJVANGER

ELFFERICH.