

## Twee onder één kap

### De huurprijs- en huurbeschermingsregeling in de Huurwet 1950

*Drs. J.J.M. Ramakers*

Het huurbeleid, waarvoor in het begin van de jaren vijftig de trend werd gezet, lijkt de Nederlandse politiek nu, ruim vijfendertig jaar na dato, nog steeds te achtervolgen. Tijdens de parlementaire enquête over de woningbouwsubsidies staken met name getuigen uit beleggerskringen de beschuldigende vinger uit naar regering en parlement. Deze zouden verantwoordelijk zijn geweest voor de gevolgen van de na-oorlogse praktijk om de huurprijzen kunstmatig laag te houden. Naar het oordeel van deze getuigen stond de beleggers en ambtenaren van het departement daardoor geen andere weg open, dan ruime interpretatie van subsidie- en financieringsregelingen en het ontwerpen van "technieken" die de particuliere woningbouw rendabel zouden maken en zo de noodzakelijke woningproductie veilig stelden. 1.

Ik acht mij niet bevoegd de juistheid van deze interpretatie van de feiten te toetsen. Wel nodigt die interpretatie uit tot een reconstructie, met name van de parlementaire "faits et gestes" rond de Huurwet van 1950, een wet die gedurende anderhalf decennium het Nederlandse huurbeleid heeft bepaald. Als ik tevens opmerk, dat naar aanleiding van de parlementaire behandeling van het ontwerp-Huurwet voor het eerst in de na-oorlogse geschiedenis barstjes zichtbaar werden in de maatschappelijke en parlementaire consensus over het volkshuisvestingsbeleid -één parlementariër sprak zelfs geschokt, en dus wat gechargeerd, van een "oorlog van allen tegen allen"- dan lijkt er voldoende aanleiding om de Huurwet 1950 eens nader te bekijken. 2.

Weinigen twijfelden in de eerste jaren na de bevrijding aan de noodzaak tot handhaving van de tijdens de bezetting getroffen huurmaatregelen, namelijk het Huurprijbesluit van 1940 en het Huurbeschermingsbesluit van 1941. Er waren verschillende goede redenen om de huren voor langere tijd te bevriezen op het niveau van 9 mei 1940. Er heerste immers een grote schaarste op de woningmarkt: de woningvoorraad had sterk geleden onder de oorlogshandelingen, de woningproductie was tijdens de bezetting volledig stil gelegd en als gevolg van een schrijnend tekort aan deviezen, materialen en arbeidskrachten viel te voorspellen, dat de eerste jaren slechts een beperkte bouwproductie te realiseren zou zijn. Een vrije huurprijsvorming zou onder deze omstandigheden tot exorbitant hoge, sociaal onaanvaardbare huren leiden. Daarnaast vormden de lage huren een belangrijk onderdeel van de door de overheid gevoerde loon- en prijspolitiek. Het niveau van de huren rechtvaardigde voor een belangrijk deel het drukken van de lonen, een noodzakelijke component van de wederopbouw- en exportpolitiek. 3.

De huurbeschermingsmaatregelen vormden een onontbeerlijke aanvulling op de huurstop. Zonder wettelijke bescherming van het woongenot van de huurder zou de beperking van de huurprijzen in de praktijk immers niet af te dwingen zijn.

Hoewel er een zekere inconsequentie en onbillijkheid school in het feit, dat de huren in 1945 gefixeerd waren op het niveau van 1940, terwijl wel een loonsverhoging werd toegestaan van maximaal 25% op basis van het loon van 10 mei 1940, werd toch algemeen als vanzelfsprekend aanvaard, dat ook huiseigenaren een offer ten behoeve van de wederopbouw brachten. 4.

Bovendien bleek het, onder meer door het feit dat het verschijnsel leegstand tot het verleden behoorde en huiseigenaren tijdens de bezetting nauwelijks onderhoud hadden kunnen uitvoeren en dus hadden gespaard, in de praktijk toch mogelijk door middel van woningexploitatie een kapitaalrendement te behalen, dat de vergelijking met het ook niet al te hoge rendement op andere beleggingen kon doorstaan. 5.

Aan de consensus over de bevroering van de huren kwam echter een einde, toen omstreeks 1947 definitief bleek dat de door de overheid nagestreefde loon- en prijsbeheersing, en met name de rigoureuze loonstop van oktober 1946, hadden gefaald. Door onverwacht sterke prijsstijgingen op de wereldmarkt was de prijsbeheersing gedoemd te mislukken. Door middel van een drietal loonronden tussen 1947 en 1950, waarvan overigens alleen de laatste een verplicht karakter had, volgden de lonen voorzichtig deze opgaande lijn. 6.

In deze nieuwe situatie waren aan de eisen van rechtvaardigheid en doelmatigheid genoeg argumenten te ontlenuen om de huren te ontdooien. Vooral de kleine huiseigenaren, die voor hun inkomen grotendeels afhankelijk waren van hun huizenbezit, dreigden financieel in de knel te raken. Het was maar zeer de vraag, of het rechtvaardig was aan hen de inkomensstijging te ontzeggen, die loontrekkers wel was gegund.

Argumenten ontleend aan het algemeen belang, in casu de volkshuisvesting, leken echter meer gewicht in de schaal te leggen. Zowel voor de bestaande woningvoorraad als voor de nieuwbouw school in de lage huren een groot gevaar. Voor particulieren was het zeer onaantrekkelijk geworden in nieuwbouwprojecten te investeren, nu de huren door de gestegen loon- en materiaalkosten niet of nauwelijks meer kostendekkend waren. De bouwkosten van nieuwe woningen waren in 1950 tot ongeveer 300% van het vooroorlogse peil gestegen. 7.

De onrendabele woningexploitatie dreigde, zeker op langere termijn, ook voor de overheidsfinanciën uit te groeien tot een ondraaglijke last: de financiering van de zogenaamde onrendabele top (het tekort ontstaan door het verschil tussen de werkelijke stichtingskosten en het investeringsbedrag dat op grond van de berekende huur rendabel was) zou onhaalbaar worden. 8.

Daarnaast werd de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad ernstig aangetast door uitstel en afstel van noodzakelijk onderhoud, dat tijdens de bezetting toch al grote achterstand had opgelopen. Tot slot dreigde het probleem een structureel karakter te krijgen als het redelijk verband tussen lonen en huurprijzen definitief verloren zou gaan; huurders raakten gewend aan een relatief te geringe waardering voor het woongenot. Kortom: de bestrijding van de na-oorlogse volksvijand nummer één was in geen enkel opzicht gebaat bij de handhaving van de lage huren. Hoewel de belangen van de volkshuisvesting en die van de huiseigenaren ondubbelzinnig in het gedrang kwamen, nam het probleem van de huren toch de proporties van een onvervalst dilemma aan. De loon- en prijsbeheersing genoot immers blijvend hoge prioriteit in het economisch beleid van de regering. Van volledige vrijlating van de huurprijzen kon, met het oog op de daarop ongetwijfeld volgende looneisen, dan ook geen sprake zijn. Wellicht is dit de reden, waarom regering en parlement tijdens de jaarlijkse debatten over de begroting van het departement van Wederopbouw en Volkshuisvesting vanaf 1947 weliswaar telkenmale wezen op de noodzaak het huurprobleem uit de wereld te helpen, maar dat er jaren verstreken vooraleer het initiatief werd genomen tot het verlenen van een wettelijke basis aan het huurbeleid. De druk van de belangenorganisaties, met name van de Nederlandse Bond van Huis- en Grondeigenaren en de Nationale Woningraad (de algemene bond van woningbouwverenigingen) ten spijt boden de ministers In 't Veld (Wederopbouw en Volkshuisvesting), Van den Brink (Economische Zaken), Wijers (Justitie) en Lieftinck (Financiën) pas in januari 1950 een ontwerp Huurwet aan de Tweede Kamer. 9.

In 't Veld, de eerst verantwoordelijke, zou het ontwerp verdedigen. Het ontwerp viel, in navolging van de te vervangen oorlogsbesluiten, in twee belangrijke delen uiteen: een huurprijsregeling en een huurbeschermingsregeling. Voorts omvatte het ontwerp een aantal uitvoeringsregelingen, waarvan de instelling van de zogenaamde Huuradviescommissies het belangrijkste was.

Het voorstel luidde, de huurprijzen van het gebouwd onroerend goed, dat vóór 27 december 1940 tot stand was gekomen, met 15% te verhogen (de huurprijzen voor nieuwbouw waren al eerder aangepast: huren van woningen, gebouwd met steun volgens de Financieringsregeling Woning- bouw 1948 mochten 30% hoger zijn dan die van woningen vóór 1940 gebouwd; in de huren van woningen gebouwd zonder rijkssteun mochten alle reële lasten worden doorberekend). De huurders zouden voor de lastenverzwaring zo veel mogelijk schadeloos worden gesteld door middel van een compensatie in de sfeer van de loon- en inkomstenbelasting. Daartoe werd door de regering gelijktijdig een wetsontwerp ingediend.

Hiermee waren eerdere, informeel gelanceerde plannen van minister In 't Veld om de huren met 30% of zelfs 60% te verhogen en de overwinsten van de onroerendgoedexploitanten af te romen ten behoeve van de nieuwbouw, definitief van de baan. 10.

Met name de huiseigenaren waren mordicus tegen de huurbelastingplannen. 11.

Toch weerspiegelde het percentage van 15 duidelijk het problematische karakter van de huurverhoging. In de Memorie van Toelichting gaf de regering ruiterslijk toe, dat de berekening van de lastenstijgingen voor de huiseigenaren "aan de krappe kant" was. 12.

De huurverhoging zou dan ook maar net voldoende zijn om deze op te vangen. In 't Veld rechtvaardigde de zuinige verhoging met de verwijzing naar de verwachting dat de onderhoudskosten in de nabije toekomst zouden dalen. Bovendien vreesde de regering, dat een royelere huurverhoging het wankele evenwicht in de loon- en prijspolitiek zou verstoren en dat de daarbij behorende compenserende maatregelen een ondraaglijke

last voor de schatkist zouden betekenen. De huurverhoging was dan ook niet bedoeld om de inkomenspositie van de huiseigenaren te verbeteren, al bevatte het wetsvoorstel geen garanties, dat de huurverhoging daarvoor niet gebruikt zou worden. Het ontwerp- Wederopbouwwet, dat gelijktijdig aanhangig was, voorzag daarentegen wel in dwangmaatregelen die verwaarlozing van het onderhoud van woningen moesten tegengaan.

Overigens was er een groot aantal uitzonderingen op de voorgestelde huurverhoging van 15% denkbaar. Het wetsontwerp voorzag daarom in een artikel volgens hetwelk de Kroon de bevoegdheid zou moeten krijgen afwijkende huurprijzen vast te stellen. De voorgestelde huurprijsregeling werd afgerond met enkele bepalingen betreffende de huur in geval van samenwoning, deel- en onderhuur en met betrekking tot "bijkomende prestaties" als stoffering en meubilering van het gehuurde goed.

De huurbeschermingsmaatregelen vormden een onontbeerlijk complement van de voorgestelde huurprijsregeling. Zonder deze huurbescherming immers kon de eigenaar, op zoek naar een hém passende huurder, in tijden van schaarste op de onroerend goed markt, onbeperkt zijn pand ontruimen als de huurder zich niet schikte in een willekeurige, door de eigenaar vastgestelde huur.

De in het wetsvoorstel opgenomen regeling was in belangrijke mate ontleend aan het Huurbeschermingsbesluit 1941. Slechts onder zeer nauw omschreven omstandigheden en voorwaarden mocht volgens het ontwerp-Huurwet na de beëindiging van huur en verhuur tot ontruiming worden overgegaan: wegens onbehoorlijk gebruik van het goed, wegens ernstige overlast aan medebewoners, dan wel de verhuurders of diens huisgenoten aangedaan, als de verhuurder het goed dringend voor eigen gebruik nodig had, als de gewezen huurder het genot kon verkrijgen van een soortgelijk hem passend onroerend goed, dan wel een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuw huurovereenkomst afsloeg, of bij wanbetaling, als die tenminste niet uitsluitend te wijten was aan een tussen partijen bestaand geschil over de hoogte der betalingsverplichting. In geval van onenigheid over de juiste huurprijs bood het ontwerp-Huurwet beide partijen de gelegenheid zich samen of afzonderlijk tot de rechter te wenden, die een bindende uitspraak over de betalingsverplichting kon doen. Daarmee kwamen de bevoegdheden van de Prijzenbureaus voor Onroerende Zaken, die zij volgens het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 hadden verkregen, te vervallen. Wel omvatte het ontwerp-Huurwet het voorstel daarvoor in de plaats Huuradviescommissies in te stellen, die de rechter bij bemiddeling in een geschil over de huurprijs verplicht was te raadplegen. In deze commissies zouden de belangen van onroerend goedexploitanten en huurders gelijkkelijk vertegenwoordigd moeten zijn. De regering meende, dat de objectiviteit bij de vaststelling van de betalingsverplichting zo beter gewaarborgd zou zijn, dan wanneer de puur ambtelijke weg gevolgd zou worden. 13.

Overigens is de instelling van de Huuradviescommissies pas bij nota van wijziging in het wetsontwerp terecht gekomen, nadat vele leden van de Tweede Kamer in het Voorlopig Verslag hadden gesteld deze adviesbureaus zowel voor de betrokken partijen, als voor de kantonrechter zeer nuttig te achten. 14.

In het Voorlopig Verslag was ook al duidelijk tot uitdrukking gekomen op welke hoofdpunten de wegen van de kamerleden uiteen gingen. Waren vrijwel allen het er over eens dat er een Huurwet moest komen, ja dat het ontwerp veel te laat tot stand gekomen was, verder was er toch wel de nodige onenigheid. Veel leden meenden dat het ontwerp veel te veel rekening hield met de belangen van de huurders. De omvang van de huurverhoging zou dan ook te gering zijn omdat het de verhuurders te lang verboden was geweest de gestegen lasten door te berekenen. Deze leden, die de woningexploitant feitelijk als een ondernemer beschouwden, meenden dat het niet terecht was dat vele eerste levensbehoeften gesubsidieerd waren, maar niet het woongenot. De huren zouden dan ook zo snel mogelijk het niveau van de kostprijshuur moeten bereiken. Vele andere leden waren echter van mening, dat de huizenexploitant niet als ondernemer, maar als belegger gezien moest worden. In dat licht bezien achtten zij de huurverhoging voldoende: deze creëerde voldoende ruimte voor een behoorlijk onderhoud van het woningbezit en voor een redelijk rendement.

Een klein aantal leden meende zelfs, dat een huurverhoging voor de grote woningexploitanten volstrekt overbodig was. De kleinere, die in de problemen waren geraakt, konden beter op een andere manier geholpen worden. Zij achtten een huurverhoging, hoe gering ook, met name voor arbeiders, kleine middenstanders en gepensioneerden, een volstrekt onaanvaardbare lastenverzwaring. Vooral deze leden spraken hun twijfels uit over de doeltreffendheid van de voorgestelde compensatie, die geen oplossing zou bieden voor hen die geen of maar weinig loon- en inkomstenbelasting betaalden. 15.

Ook de huurbeschermingsregeling bleef niet geheel vrij van kritiek. Terwijl sommige leden de vèrgaande beperking van de zeggenschap van de eigenaar over zijn onroerend goed betreurden, namen zeer veel anderen aanstoot aan het feit dat de rechtspositie van de onderhuurder in het wetsvoorstel onvoldoende geregeld was, terwijl juist door het overheidsbeleid velen geen recht op zelfstandige woonruimte konden doen gelden. Zo kon bij wanprestatie of verhuizing van de hoofdhuurder ook de onderhuurder tot ontruiming gedwongen worden. Ook in een conflict tussen hoofd- en onderhuurder was het voor de laatste haast ondoenlijk zijn recht te halen. De onderhuurder die naar de rechter stapte liep het risico, dat de hoofdhuurder zijn situatie onleefbaar zou maken. 16.

Pikant was in dit verband het voorstel van enkele kamerleden, naar bij de mondelinge behandeling bleek leden van de PvdA-fractie om de onderhuurder zelf het recht te verlenen in bepaalde gevallen ontruiming door de hoofdhuurder te vorderen in geval de laatste een wanprestatie leverde. 17, 18.

Minister In 't Veld toonde zich in de Memorie van Antwoord niet echt onder de indruk van de kritiek. Het ontwerp-Huurwet was zo laat ingediend, omdat het afwegen van de onontbeerlijke compenserende maatregelen tijd had gekost. Ook van een eenzijdige bevoordeling van de huurders was, zeker in het gewijzigd ontwerp, volgens de bewindsman geen sprake meer. De mogelijkheid van arbitrage door de Huuradviescommissies of, in het uiterste geval door de rechter, garandeerde de rechten van de verhuurder optimaal. 19.

Ook hield In 't Veld onverkort vast aan zijn opvatting, dat een huurverhoging beslist noodzakelijk was, maar dat deze niet meer dan 15% behoefte te bedragen om de lastenstijging op te vangen. Gezien de geboden compensatie was er geen reden tot ongerustheid onder de huurders. Verbazingwekkend laconiek stapte de minister heen over het bezwaar, dat juist de laagst betaalden geheel of gedeeltelijk naast de compensatie zouden grijpen. Het was in de praktijk onmogelijk te garanderen, dat de compensatie die globaal werd gegeven, ook aan iedere individuele burger nauwkeurig een volledige compensatie bood, zo betoogde hij in de Memorie van Antwoord. 20.

De Kamer had zich daar maar bij neer te leggen.

Met evenveel souplesse, maar met sterkere argumenten, ontweek de minister de kritiek op de ontoereikende bescherming van de positie van onderhuurders. Een onderhuurder gold in het wetsvoorstel immers als een huurder, die zich in wezen in niets van andere huurders onderscheidde, zo lichtte de bewindsman toe. Alleen bestond er geen rechtsgeldige band tussen hem en de eigenaar van het pand, tegenover wie de onderhuurder dan ook geen rechten kon doen gelden. Wel waren B en W krachtens de Woonruimtetwet 1947 gemachtigd het gebruik van de woonruimte te vorderen ten behoeve van de bedreigde onderhuurder. De minister peinsde er in ieder geval niet over aan de onderhuurder het recht te verlenen de ontruiming door de hoofdhuurder te vorderen. Hem stonden andere wegen open om zijn recht te halen, wegen die hij dan ook moest durven te bewandelen. Het recht om ontruiming te vorderen kwam krachtens het normale recht alleen aan de verhuurder toe. 21.

Bij de mondelinge behandeling van het ontwerp-Huurwet in de Tweede Kamer kwamen geen nieuwe tegenstellingen aan het licht, wel werden de bekende nog wat aangescherpt. Tijdens de debatten over de huurprijs stonden de confessionele partijen en de VVD enerzijds en de CPN anderzijds lijnrecht tegenover elkaar. Het bleek, dat alleen de PvdA zich met de voorstellen tot huurverhoging van partijgenoot In 't Veld kon verenigen: de nieuwe huren garandeerden volgens de PvdA-fractie voldoende rendement voor de belegger. 22.

De CHU-afgevaardigde Mr W.F.E. baron van der Feltz, voormalig Officier van Justitie bij de rechtbank te Middelburg en gewezen lid van de Eerste Kamer, toonde zich een veel meer uitgesproken verdediger van de belangen van de woningexploitanten, ondernemersbelangen, naar hij meende: "Hij (de exploitant, JR) heeft risico's en is niet te vergelijken met de couponnetjes knippende eigenaar van Staatsobligaties". Een behoorlijke huurverhoging was dan ook bittere economische noodzaak, maar "de wet schiet in dit opzicht toch wel volmaakt tekort". 23.

Van der Feltz vermoedde bij regering en parlement een volstrekt ongemotiveerd psychologisch ressentiment tegen het "tegenwoordig zo gesmade gilde van de bezitters". 24.

Van der Feltz vond niet alleen de ARP en de VVD aan zijn zijde -de VVD-er Ritmeester omschreef het wetsvoorstel als "een geruisloze onteigening, een geruisloze belastingheffing"- maar vooral ook bij de KVP, die concreet voorstelde de huren niet met 15, maar met 20% te verhogen. 25.

Een amendement van die strekking werd door fractievoorzitter Romme verdedigd. In 't Veld ontraadde echter namens het hele kabinet aanneming van het amendement. Het amendement werd daarop ingetrokken, niet omdat de minister op bevredigende wijze zou hebben uitgelegd waarom een huurverhoging van 20% onaanvaardbaar was, maar omdat bij aanneming van het amendement de huurverhoging weer zou worden uitgesteld. 26.

Tegen dat laatste zou de CPN geen enkel bezwaar hebben gehad. Bij monde van Gortzak en Hoogcarspel liet de fractie weten het volstrekt verwerpelijk te vinden, dat de portefeuilles van de grote beleggers werden gespekt ten koste van de laagst betaalden. "Zo zal uit de zakken van de allerarmsten in ons land opnieuw door deze huurverhoging geld worden geklopt", aldus Gortzak. 27.

Cynisch stelde hij vast dat "zij, die zich socialistes noemen", het verhuren van woningen beschouwden als een vorm van kapitaalbelegging, terwijl dat toch een sociale aangelegenheid behoorde te zijn. 28.

Vond de CPN voor deze opvattingen geen steun in de Kamer, wél was dat het geval waar zij de compensatieregeling aan de kaak stelde. Gortzak en Hoogcarspel drongen er op aan eerst de voorstellen tot belastingherziening te behandelen en daarna pas het ontwerp-Huurwet. Zij hadden geen enkel vertrouwen in het tot stand komen van een bevredigende compensatie als de Huurwet eenmaal een feit zou zijn. De voorgestelde regeling achtte de CPN in ieder geval ver beneden de maat: juist de mensen met de laagste inkomens en de grote gezinnen dreigden buiten de boot te vallen. Zij betaalden immers weinig of geen loon- en inkomstenbelasting, de laatst genoemde groep door de ruime kinderaftek. 29.

In 't Veld wees uitstel van de behandeling van het ontwerp-Huurwet echter af: eens moest een beslissing genomen worden. Bovendien kon hij zich niet voorstellen dat de Kamer zich zou laten afschepen met een ongunstiger regeling dan de voorgestelde. 30.

Toch bracht de zorg voor de grote gezinnen de CPN en de confessionele partijen, de kampioenen van een "gezonde gezinspolitiek", voor heel even op één lijn. Zowel Van Vliet (K.V.P.), als Stapelkamp (ARP), Kikkert (CHU) en Van Dis (SGP) -de eerste drie stamden overigens alle uit de arbeidersbeweging- drongen bij de minister aan op een billijker regeling voor hen die de compensatie mis dreigden te lopen. 31.

Een motie Van Vliet-Romme nodigde de minister dan ook uit tijdig, vóór 1 januari 1951 met de Kamer over de compensatie in overleg te treden. De compensatieregeling móest voor de inwerkingtreding van de Huurwet bevredigend geregeld zijn. 32.

Pas nadat de minister had verklaard geen bezwaren tegen de motie te hebben en de Kamer deze zonder hoofdelijke stemming had aangenomen (overigens onder aantekening van het feit dat de CPN-fractie deze motie op zichzelf van weinig betekenis vond) was ook dit struikelblok voor aanvaarding van het ontwerp-Huurwet uit de weg geruimd. Op 29 juni 1950 werd het wetsontwerp door de Tweede Kamer zonder hoofdelijke stemming aangenomen. Alleen de CPN-fractie kon het ontwerp niet goedkeuren. 33.

In de Eerste Kamer, waar geen wezenlijk nieuwe argumenten ter tafel werden gebracht, lagen de verhoudingen hetzelfde. Opmerkelijk was hier alleen het feit, dat KVP-senator H.M. van Lieshout, die overigens óók actief was in de arbeidersbeweging, niet alleen verklaarde het met betrekking tot de compensatieregeling "het voor een keer met mijn communistische collega geheel eens te zijn", maar dat hij daar ook de consequentie aan verbond door tegen het wetsontwerp te stemmen. 34.

Het ontwerp-Huurwet werd niettemin op 11 oktober 1950 ook in de Eerste Kamer zonder hoofdelijke stemming aangenomen, zodat de Huurwet op 1 januari 1950 in werking kon treden. 35.

Zowel de regering, als de meerderheid van het parlement was echter mét de belangenorganisaties van huizenexploitanten van oordeel, dat het huurprobleem hiermee niet definitief was opgelost. 36.

Onder dwang van het herstelbeleid was geen echte keuze gemaakt. Er was slechts een eerste stap gezet op een weg die uiteindelijk zou moeten leiden tot een kostendekkende huurprijs zodra de loon- en prijspolitiek daartoe de ruimte bood.

Voor wat betreft de huurprijspolitiek heeft de Huurwet 1950 in zekere zin gefaald. Weliswaar gaf zij het startsein voor een aantal onregelmatige periodieke huurverhogingen in 1954, 1955, 1960, 1962 en 1964, maar ook deze leidden niet tot de gewenste kostprijs huur, omdat de verwachte daling van de bouwkosten uitbleef, een ontwikkeling die in 1950 moeilijk te voorspellen was. 37, 38.

De Huurwet 1950 is echter wel in die zin van blijvende betekenis geweest, dat hierin het recht op huurbescherming definitief wettelijk werd vastgelegd.

---

#### Voetnoten:

- 1 Zie bijvoorbeeld het getuigenis van de oud-hoofddirecteur van het A.B.P., Wiarda, in: De Volkskrant, 15 september 1987, p. 7 en dat van Nationale Nederlanden directeur Van Spronsen, in: H.P., 12 september 1987, p. 14.
- 2 Aldus Mr W.F.E. baron van der Feltz (C.H.U.), in: H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 2049.
- 3 Jacques Nycolaas, Volkshuisvesting. Een bijdrage tot de geschiedenis van woningbouw en woningbeleid in Nederland met name sedert 1945, Nijmegen 1974, p. 100-102
- 4 P.S. Pels, De ontwikkeling van de loonvorming, Alphen aan den Rijn 1951, p. 13.
- 5 H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 3, Wetsontwerp houdende regelen nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van huurders, Memorie van Toelichting, p.3; H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 5, Memorie van Antwoord, p. 22; H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 2040. Veel oudere woningen behoorden feitelijk ook al afgeschreven te zijn.
- 6 P.S. Pels, o.c., p. 55-85.
- 7 Jaarverslag van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting over 1950, 's-Gravenhage z.j., p. 8.
- 8 Jacques Nycolaas, o.c., p. 103-104.
- 9 Zie bijvoorbeeld: P.A. in 't Hout, "De huren omhoog!", in: De Woningbouwvereniging, jrg. 7 (1947), p. 42; Tj. Kingma, "Over huren, prijzen en lonen", in: De Woningbouwvereniging, jrg. 7 (1947), p. 42-44; voorts het verslag van de 29ste jaarlijkse ledenvergadering van de Nationale Woningraad, in: De Woningbouwvereniging, jrg. 7 (1947), p. 57-60, waarnaar wordt verwezen in de H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 3, Memorie van Toelichting, p. 25 en het adres van de Nederlandse Bond van Huis- en Grondeigenaren gericht aan de regering, Raad van State en Eerste en Tweede Kamer, in: Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedebouw, jrg. 30 (1949), p. 187.
- 10 H.T.K. 1948-1949 Bijlagen-A 1000-IX A nr 7, Rijksbegroting voor Wederopbouw en Volkshuisvesting voor het dienstjaar 1949, Memorie van Antwoord, p. 27; H.T.K. 1949-1949 Verslag, p. 894 en 921; H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 2050.
- 11 Adres Nederlandse Bond van Huis- en Grondeigenaren, in: Tijdschrift voor Volks- huisvesting en Stedebouw, jrg. 30 (1949), p. 127.
- 12 H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 3, Memorie van Toelichting, p.3.
- 13 H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 5, Memorie van Antwoord, p. 26-27.
- 14 H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 13-14.
- 15 Ibid., p. 12.
- 16 Ibid., p. 14-15.
- 17 H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 4, Voorlopig Verslag, p. 14-15.
- 18 H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 2043.
- 19 H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 5, Memorie van Antwoord, p. 21.
- 20 Ibid., p. 22-24.

21 *ibid.*, p. 28.

22 H.T.K. 1949-1950 Verslag, p. 2040.

23 *Ibid.*, p. 2050-2051.

24 *Ibid.*, p. 2051. Opmerkelijk is het, dat Van der Feltz' fractiegenoot Kikkert, die voortkwam uit landarbeiderskringen, deze opvatting volstrekt niet deelde en vooral de huurdersbelangen verdedigde. Kikkert achtte 15% huurverhoging voldoende en verbond aan zijn goedkeuring van het ontwerp de eis, dat de compensatie bevredigend geregeld zou worden; *ibid.*, p. 2060.

25 *Ibid.*, p. 2055.

26 *Ibid.*, p. 2035 en 2067; 2081-2084.

27 *Ibid.*, p. 2046.

28 *Ibid.*, p. 2046.

29 *Ibid.*, p. 2056. Met name Romme bracht dit punt in De Volkskrant onder de aandacht.

30 *Ibid.*, p. 2065.

31 *Ibid.*, p. 2035-2036; p. 2059-2060 en 2071. Ten Hagen (P.v.d.A.) sloot zich bij de kritiek aan; *ibid.*, p. 2073.

32 *Ibid.*, p. 2072.

33 *Ibid.*, p. 2133.

34 H.E.K. 1950-1951 Verslag, p. 99 en 104.

35 *Ibid.*, p. 104.

36 Zie o.a.: H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 3, Memorie van Toelichting; H.T.K. 1949-1950 Bijlagen 1529 nr 4, Voorlopig Verslag, p. 11; H.T.K. 1949-1950 Verslag p. 2036, 2050 en 2056. "Een stem uit het bedrijfsleven. Het ontwerp "Huurwet"", in: Economisch-Statistische Berichten, nr 1703, 8 maart 1950, p. 195-196; Jaarverslag van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting over 1951, 's- Gravenhage z.j., p. 14.

37 W. Roest, *Bouw en economische groei*, Deventer 1973, p.42. 38 Jacques Nycolaas, o.c., p. 104.

38