

stellen. Immers, dan is het niet mogelijk om de belangen van partijen tegenover elkander af te wegen, daar in de loop der jaren de toestand geheel kan zijn gewijzigd.

Deze bepaling dient voorts ook te gelden voor bedrijfspanden, daar hieraan b.v. in getroffen steden grote schaarste bestaat.

Het tweede lid, sub *b*, van artikel 18 mitigeert deze bepaling voldoende.

XVI

Na artikel 18 wordt een nieuw **artikel 19** ingevoegd, luidende:

De huurder is met behoud van zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de verhuurder gerechtigd, een gedeelte van een woning overeenkomstig haar bestemming te verhuren, tenzij kan worden aangenomen, dat deze verhuur is geschied ter verkorting van de rechten van zijn verhuurder. Hij is verplicht van deze verhuur schriftelijk kennis te geven aan de verhuurder.

Het bestaande artikel 19 wordt genummerd 20.

Toelichting

De bevoegdheid tot onderhuur kan niet ongeregeld blijven. Verbod van onderverhuur is een gebruikelijk beding en toestemming zal te minder worden gegeven nu de onderhuurder ook ten opzichte van de verhuurder van het gehele pand een zekere bescherming geniet (artikel 18, lid 2, *d*).

Ook al zou onder onbehoorlijk gebruik alleen vallen het onbehoorlijk gebruik door onderhuurders en niet het enkele feit van een onderhuur in strijd met het huurcontract, dan blijft onderhuur toch meestal wanprestatie. Wettige onderhuren, waarvan in dit artikel onder *d* sprake is, zullen in de praktijk weinig voorkomen en nog maar zelden bestaan.

De woningschaarste en de wenselijkheid om vordering zoveel mogelijk te voorkomen, brengen mee een recht en een plicht ten aanzien van onderhuur. Men denke ook aan de gevallen, dat vordering krachtens de gemeentelijke verordening niet kan plaats hebben. Ook artikel 7 bedoelt de onderhuur te stimuleren. Een uitspraak in de wet over deze gedachte is voorts gewenst in verband met de interpretatie van het woord „redelijk” in lid 2, sub *c*. Tegen overbevolking en uitwoning brengen de begrippen „onbehoorlijk gebruik” en „overlast” in lid 2, onder *a*, voor de verhuurder uitkomst. In verband met artikel 5 is wel de eis te stellen van mededeling van de onderhuur aan de verhuurder.

XVII

In **artikel 19** (oud) vervalt de punt aan het slot en wordt toegevoegd de zinsnede:

zonder dat nochtans beroep kan worden gedaan op een overeengekomen opzeggingstermijn in de huurovereenkomst.

XVIII

Na artikel 20 (oud) wordt een nieuw **artikel 21** ingevoegd en worden de daaropvolgende artikelen vernummerd.

Artikel 21

(1) De huurder van een gedeelte van een gebouw onroerend goed is gerechtigd ontruiming te vorderen van het door zijn verhuurder bewoonde gedeelte, indien uit de omstandigheden duidelijk blijkt, dat deze aan de huurder ernstige overlast aandoet als gevolg van het feit, dat deze zijn recht op betaling van niet meer dan de wettelijke huurprijs in rechte heeft geldend gemaakt.

(2) Indien te dezer zake een eis tot ontruiming wordt toegewezen, treedt degene, te wiens verzoeken dit is geschied, vanaf de dag der tenuitvoerlegging van rechtswege in de rechten en verplichtingen, welke zijn verhuurder ten opzichte van de verhuurder van het gehele goed heeft. De huurder kan van zijn rechten eerst gebruik maken, nadat hij deze laatste de ontruiming schriftelijk heeft medegedeeld.

(3) Indien degene, tegen wie de ontruiming wordt uitgesproken, het zakelijk gebruiksrecht van het goed heeft, stelt de rechter bij de uitspraak de rechten en plichten ter zake van het genot van het goed vast. Deze regeling wordt met betrekking tot deze wet gelijkgesteld met een overeenkomst van huur en verhuur.

Toelichting

Ten deze wordt verwezen naar par. 15 van het Voorlopig Verslag. Het feit, dat een groot deel der onderhuurders ondanks de bestaande regelingen de voorkeur geeft aan betaling van de te hoge huurprijzen en zelfs vaak aan woekershuren, toont voldoende aan, dat een regeling, als hier wordt voorgesteld en die alleen onverantwoordelijke en on-

sociale elementen treft, inderdaad een bittere noodzaak is, wil deze wet voor velen ook praktische betekenis hebben. Verwacht kan worden, dat deze bepaling bovendien een preventieve werking zal hebben.

TEN HAGEN
NEDERHORST
HOFSTRA
SCHILTHUIS
VAN DER BRUG.

1529 10

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG (Ingezonden bij brief van 24 Juni 1950)

Mede namens de Ministers van Economische Zaken, van Justitie en van Financiën moge de ondergetekende ter beantwoording van het Verslag van de Commissie van Rapporteurs, uitgebracht na kennisneming van de Memorie van Antwoord nopens dit wetsontwerp, het volgende mededelen.

De ervaring heeft geleerd, dat de bouw- en onderhoudskosten in belangrijke mate afhankelijk zijn van de beschikbare materialen en de arbeidsproductiviteit. Het steeds ruimer wordende aanbod van materialen, alsmede de mogelijkheid van een verdere stijging van de arbeidsproductiviteit wettigen de verwachting, dat een verdere daling van de genoemde kosten mogelijk is. Ook het tot stand brengen van vereenvoudigingen in de administratie, welke bij de bouw en bij het verrichten van onderhoudswerkzaamheden moeten worden aangehouden, en van de formaliteiten, welke daarbij moeten worden vervuld, is te dezen niet zonder betekenis. Ter nadere adstruactie van een en ander geeft de ondergetekende de volgende cijfers over het verloop van het prijspeil van de woningbouw. Daaruit blijkt duidelijk, hoezeer — ondanks verhoging van lonen — dank zij de bovengenoemde factoren een daling van het prijspeil is tot stand gekomen.

Prijspeil	In guldens ¹⁾ per m ³	In procenten ²⁾
1946	f 35,50	100
1947	f 35,50	100
September 1948	f 33,10	93
April 1949	f 32,10	90
Maart 1950	f 29,30	83

Gelijk in de Memorie van Antwoord reeds werd opgemerkt, is bij Woningwetwoningen in verband met de kosten van het z.g. achterstallig onderhoud een verlenging van de afschrijvingstermijn toegestaan. Dit is in dier voege geschied, dat de aflossing op de door het Rijk verstrekte voorschotten desgevraagd voor een termijn van twee jaren is opgeschort, met dienovereenkomstige verlenging van de totale looptijd der voorschotten. Zoals de ondergetekende destijds bij zijn rondschrijven van 24 April 1948 aan de gemeentebesturen mededeelde, heeft de Regering tot de genoemde maatregel besloten, ten einde een verder verval van het onderpand van de leningen uit 's Rijks kas te voorkomen.

De ondergetekende vertrouwt, dat geldgevers voor particulier huizenbezit in welbegrepen eigenbelang tot een soortgelijke maatregel bereid zullen zijn. Indien zulks het geval is, zal de eigenaar over de jaren, dat de aflossing is opgeschort, alleen de rente over het restant van de lening schuldig zijn en zal het bedrag der aflossing vrijkomen voor achterstallig onderhoud.

De opmerking op blz. 6 van de Memorie van Antwoord, dat voor de gesteunde armlastige gezinnen de huurverhoging geen moeilijkheden zal opleveren, moet worden beschouwd als een nadere aanvulling op de daaraan voorafgaande mededeling, dat ten aanzien van het overgrote gedeelte der huurders voor de huurverhoging een compensatie aanwezig is. Het is de Regering uiteraard bekend, dat daarnaast aan de niet armlastige huurders, die geen loon- en inkomstenbelasting behoeven te betalen, in het kader van het thans door

¹⁾ Het vermelde bedrag geldt voor woningen met een inhoud van ongeveer 250 m³.

²⁾ Het vermelde cijfer geldt voor alle woningen.

de Regering aanhangig gemaakte samenstel van maatregelen geen compensatie kan worden gegeven.

De ondergetekende moet hier herhalen hetgeen ook reeds in de Memorie van Antwoord is opgemerkt, namelijk dat het beleid der Regering slechts gericht kan zijn op het verkrijgen van een voor de burgerij in haar geheel draaglijk resultaat en dat noch kan worden verlangd, dat steeds tegenover iedere afzonderlijke lastenverhoging een speciaal aangewezen verlaging van lasten staat, noch dat iedere *individuele* burger in gelijke mate van een gegeven compensatie profiteert. De in het onderhavige geval gekozen vorm van compensatie door middel van een verlaging van de loon- en inkomstenbelasting heeft nu tot gevolg, dat voor de hierbedoelde groep huurders thans geen tegemoetkoming kan worden gegeven. Er zij hierbij echter op gewezen, dat voor een gedeelte van deze groep — t.w. de huurders met grote gezinnen, die een inkomen uit arbeid genieten —, ten gevolge van de werking der kinderbijslageregeling de verhouding tussen loon en huur, ook na de huurverhoging, nog uiterst gunstig is. Verwezen wordt naar de hierna opgenomen tabel. De Regering zal intussen aan de positie van de huurders, die thans geen compensatie ontvangen, ernstig aandacht blijven schenken.

Ter voldoening aan het verzoek van de Commissie van Rapporteurs om overlegging van een tabel, waarin ook voor gezinnen met meer dan twee kinderen naast elkaar worden gesteld het geraamde bedrag der huurverhoging en dat van de belastingverlaging voor gezinnen met een inkomen van 45 tot 41 gulden per week uit basisloon en tarief, verstrekt de ondergetekende navolgend nader overzicht.

Aantal kinderen	inkomsten p.w.	huur p.w.	huurverhoging p.w.	verlaging loonbelasting p.w.
<i>1e gemeenteklasse</i>				
0 kinderen	f 45,—	f 6,—	f 0,90	f 1,19
1 kind	47,50	6,—	0,90	1,26
2 kinderen	50,04	6,—	0,90	1,29
3 kinderen	52,68	6,50	1,—	1,10
4 kinderen	55,92	6,50	1,—	0,71
5 kinderen	59,16	6,50	1,—	0,38
6 kinderen	62,40	7,—	1,05	—
7 kinderen	65,64	7,—	1,05	—
<i>2e gemeenteklasse</i>				
0 kinderen	44,—	5,—	0,75	1,15
1 kind	46,40	5,—	0,75	1,21
2 kinderen	49,04	5,—	0,75	1,17
3 kinderen	51,68	5,50	0,85	1,10
4 kinderen	54,92	5,50	0,85	0,64
5 kinderen	58,16	5,50	0,85	0,33
6 kinderen	61,40	6,—	0,90	—
7 kinderen	64,64	6,—	0,90	—
<i>3e gemeenteklasse</i>				
0 kinderen	43,—	4,—	0,60	1,12
1 kind	45,40	4,—	0,60	1,17
2 kinderen	48,04	4,—	0,60	1,12
3 kinderen	50,68	4,50	0,70	0,99
4 kinderen	53,92	4,50	0,70	0,64
5 kinderen	57,16	4,50	0,70	0,28
6 kinderen	60,40	5,—	0,75	—
7 kinderen	63,64	5,—	0,75	—
<i>4e gemeenteklasse</i>				
0 kinderen	42,—	3,—	0,45	1,08
1 kind	44,40	3,—	0,45	1,12
2 kinderen	47,04	3,—	0,45	1,12
3 kinderen	49,68	3,50	0,55	0,89
4 kinderen	52,92	3,50	0,55	0,56
5 kinderen	56,16	3,50	0,55	0,28
6 kinderen	59,40	4,—	0,60	—
7 kinderen	62,64	4,—	0,60	—
<i>5e gemeenteklasse</i>				
0 kinderen	41,—	2,50	0,40	1,04
1 kind	43,40	2,50	0,40	1,06
2 kinderen	46,04	2,50	0,40	1,06
3 kinderen	48,68	2,75	0,45	0,79
4 kinderen	51,92	2,75	0,45	0,48
5 kinderen	55,16	2,75	0,45	0,23
6 kinderen	58,40	3,—	0,45	—
7 kinderen	61,64	3,—	0,45	—

In de eerste zin van paragraaf 4 van de Memorie van Antwoord is instemming betuigd met de opmerking in de tweede alinea van par. 4 van het Voorlopig Verslag, waar werd gewezen op „het grote belang, dat de volkshuisvesting heeft bij het bereiken van een normaal huurpeil, dat afgestemd is op een juiste verhouding in de inkomstenverdeling”. De ondergetekende heeft deze opmerking inderdaad aldus verstaan, dat men hier het oog had op datgene, wat gemeenlijk inkomstenbesteding wordt genoemd. Hij meende zich echter eenvoudigheidshalve bij de terminologie van het Voorlopig Verslag te mogen aansluiten. Voor zoveel nodig wil de ondergetekende zijn door de Commissie van Rapporteurs bedoelde, opmerking echter gaarne in die zin verduidelijken, dat ook naar zijn oordeel de volkshuisvesting er ten eerste bij zal zijn gebaat, indien het inkomen van de huurders aldus wordt besteed of verdeeld, dat een zodanig bedrag aan huur wordt betaald, dat dit enerzijds in een redelijke verhouding staat tot de overige uitgaven, welke de huurder heeft te doen, anderzijds toereikend is om een behoorlijke woningvoorziening mogelijk te maken.

Ter beantwoording van de vraag, welke uitgaven van de verhuurders door de Regering tot de kapitaalslasten en welke tot de exploitatiekosten worden gerekend, deelt de ondergetekende mede, dat de uitgaven wegens opgenomen kapitaal en rentebetaling z.i. kapitaalslasten zijn. De overige met de exploitatie verband houdende uitgaven — belastingen, assuranties, kosten van administratie en onderhoud — zijn als exploitatiekosten te beschouwen.

Tenslotte moge hieronder een — uiteraard niet op volledigheid bogende — opsomming worden gegeven van gevallen, waarin de rechter verplicht is het advies van een of ander orgaan in te winnen;

Wet van 10 Mei 1866 (*Staatsblad* no. 104), houdende bepalingen ter bevordering van de verdeling van markgronden, art. 9 (het marktbestuur);

Wet van 28 Mei 1901 (*Staatsblad* no. 130) omtrent het toezicht en de zorg over de zaken der Munt, artt. 13 en 14 (de muntmeester);

Wetboek van Koophandel, art. 62, lid 3 (de Kamer van Koophandel en Fabrieken);

Wet op het Levensverzekeringbedrijf (*Staatsblad* no. 716), art. 43 (de Verzekeringskamer);

Wet van 9 Juli 1842 (*Staatsblad* no. 20) op het Notarisambt, artikel 50g, lid 2, j°. artikel 50f, lid 3 (de Kamer van Toezicht);

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artikel 860, lid 3, in verband met de algemene maatregel van bestuur van 21 Juli 1937 (*Staatsblad* no. 246), artikel 3 (de administratie der belastingen);

Ruilverkavelingswet 1938, artikel 80, lid 2 (o.a. de centrale en één of meer leden der plaatselijke commissie);

Deviezenbesluit 1945, artikel 41 (De Nederlandsche Bank);

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, artikelen 902, lid 4, 929, lid 3, 954, lid 1, 961, lid 2, 963 (de Voogdijraad).

*De Minister van Wederopbouw
en Volkshuisvesting,*

J. IN 'T VELD.

1529 11

Amendementen van de heren Ten Hagen en Schilthuis

Ingezonden 26 Juni 1950.

Ondergetekenden hebben de eer de volgende amendementen voor te stellen:

I

In artikel 1, onder 3, vervalt de punt aan het slot en wordt toegevoegd:

, alsmede een woonschip of een woonwagen.

II

In artikel 3 worden de leden (2) en (3) genummerd achtereenvolgens (3) en (4) en wordt ingevoegd een nieuw lid (2), luidende:

(2) De huurder van een gebouwd onroerend goed is, indien dit goed of een gedeelte daarvan een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, gerechtigd om ter vervanging van de huurprijs als bedoeld in lid (1),