

1529 4

## VOORLOPIG VERSLAG

## Algemene beschouwingen

## Inleiding

1. Bij de behandeling van dit wetsontwerp in de afdelingen wensten vele leden, alvorens op de inhoud van het ontwerp zelf in te gaan, een beschouwing te geven over de sedert 1940 in ons land gevoerde huurpolitiek.

Deze politiek stelde klaarblijkelijk — aldus deze leden — op twee overwegingen: enerzijds moesten de huurders beschermd worden tegen de financiële gevolgen, die er voor hen konden voortvloeien uit de overwegend sterke positie, waarin de verhuurders door de schaarste aan woningen en bedrijfspanden verkeerden; anderzijds dienden de huurprijzen met het oog op de noodzakelijke loon- en prijspolitiek in de hand te worden gehouden.

Op grond hiervan zijn in de oorlogsjaren huurbeschermings- en huurstopbesluiten uitgevaardigd, die na de oorlog van kracht zijn gebleven en deels zijn uitgebreid. Ongetwijfeld hebben zij het optreden van een aantal verschijnselen voorkomen, die, zo geen regelen waren gesteld, zich zouden hebben doen gevoelen. Hier valt te denken aan willekeurige huuropzegging, sterke huuropdrijving, ongemotiveerd overhevelen van onderhoudskosten op de huurders, berekenen van „sleutelgelden”, afstoten van huurders met kinderrijke gezinnen, enz.

Bij het nader bezien van de uitwerking der genomen maatregelen bestond er voor de aan het woord zijnde leden alle reden om te vrezen, dat wel wat te uitsluitend met de belangen van de huurders rekening is gehouden en te weinig gelet is op de rechten en belangen van de verhuurders. Welke situatie heeft zich n.l. ontwikkeld? Dank zij de huurstop behoeft de huurder voor het huis of bedrijfspand, dat hij in gebruik heeft, voor zover het vóór de oorlog is gebouwd, nog steeds slechts dezelfde huur te betalen als per Mei 1940 gold. De huur kan hem niet worden opgezegd, althans de huurder kan in het algemeen niet tot ontruiming van het door hem bewoonde pand worden gedwongen. De ervaring heeft geleerd, dat dit zelfs bij slechte bewoning van het pand en nalatigheid in de huurbetaling uiterst moeilijk is. Dit heeft er toe geleid, dat bij de huurders het respect voor het eigendom van de verhuurders ten zeerste heeft geleden, en dit heeft op zijn beurt nog weer slechte bewoning en slordigheid in de huurbetaling in de hand gewerkt.

De huurders zijn dus door de maatregelen van de Overheid wel in een zeer beschermde positie gekomen, echter — zoals uit het voorgaande wel reeds blijkt — ten koste van de verhuurders. Dezen zijn dan ook gaandeweg over het algemeen in een weinig aantrekkelijke en niet bijzonder redelijke positie komen te verkeren, hetgeen overigens mede veroorzaakt is door de hierna geschetste, zich in feite voorgedaan hebbende, ontwikkeling. Terwijl de verhuurders de huur niet hebben mogen verhogen, zijn de lasten, op hun onroerend goed drukkend, aanzienlijk verzwaaard. Een deel der lastenverzwaring, n.l. de belastingverhoging, is zelfs een gevolg van Overheidsbesluiten. De rest betreft de onderhouds- en administratiekosten. En terwijl het schier aan een ieder door de Overheid is toegestaan geworden, in de prijzen van te leveren producten of te verrichten diensten reële kostenverhogingen te verwerken en zelfs de winstmarge enigermate op te voeren, ten einde de gestegen kosten van levensonderhoud althans enigszins op te vangen, heeft die zelfde Overheid dit aan de categorie der bevolking, die woondiensten bewijst, voortdurend belet en verboden.

Nog sterker springt de ongelijkheid van behandeling in het oog, wanneer men bedenkt, dat de Overheid zelfs meermalen subsidies op de eerste levensbehoefte heeft verstrekt en dit nog doet om bij handhaving van de geldende prijzen toch een behoorlijke winst-

marge mogelijk te maken. De huiseigenaren echter ontvingen geen huursubsidie, ondanks de sterk gedaalde rentabiliteit van hun onroerend goed. Integendeel, de Overheid ging er wel toe over om deze goederen te herwaarden en ze ondanks hun mindere netto-opbrengst op een hogere geldswaarde te schatten. Over deze „waardestijging” kreeg menig eigenaar vermogensaanwasbelasting en een heffing ineens te betalen.

Wel wilden de leden, hier aan het woord, toegeven, dat huurverlies wegens leegstaan thans, in tegenstelling met vroeger, vrijwel niet meer voorkomt, maar dit voordeel moet men niet overschatten. In een normale exploitatieopzet van verhuurd onroerend goed placht toch nimmer meer dan 2 pct. van de jaarhuur als huurverlies te worden opgenomen.

Ook het zo dikwijls aan de eigenaren van gebouwd onroerend goed toegedichte voordeel, dat hun bezit door de waardevermindering van het geld thans bij verkoop beduidend meer opbrengt dan de vroegere stichtingskosten, verminderd met een normale afschrijving, is van te weinig werkelijke betekenis om te kunnen gelden als tegenwicht voor het sterk gedaalde jaarlijkse rendement. In feite blijkt immers telkens opnieuw, dat, indien de panden niet vrij kunnen worden opgeleverd — en het is regel, dat dit niet kan —, ze bij verkoop weinig of niets meer opbrengen dan hun vóóroorlogse waarde. Wie zal er ook een prijs voor betalen, die geen of te weinig rendement toelaat?

Bij deze voor de verhuurders financieel ongunstige uitwerking van het Huurprijbesluit komt dan nog, dat zij de zeggenschap over hun onroerende goederen in belangrijke mate hebben moeten prijsgeven. Voor zover hun rechtens nog enige bevoegdheid ten aanzien van het gebruik is gelaten, vraagt de toepassing van hun recht niet zelden hoge kosten voor in te roepen gerechtelijke bemoeiingen.

Op grond van dit alles konden de hierbedoelde leden bezwaarlijk tot een andere conclusie komen dan dat de verhuurders danig het slachtoffer zijn geworden van de door de Regering gevoerde huurpolitiek.

Kan deze politiek — zo vroegen zij zich af — desondanks worden aanvaard met een beroep op de omstandigheid, dat hogere belangen dan die van de verhuurders haar noodzakelijk maakten?

Als zulke belangen zouden met name in aanmerking kunnen komen die van de grote groep van huurders van woningen en bedrijfspanden, meer speciaal van degenen, die tot de economisch zwakkeren behoren. En dan waren deze leden bereid te erkennen, dat een betekende huurverhoging zonder enige compensatie inderdaad vooral de laatsbedoelde groep van huurders voor een niet te dragen last zou hebben geplaatst. Maar niets zou de Regering hebben belet om reeds kort na het einde van de oorlog al een zeer bescheiden huurverhoging, als volkomen redelijk en verantwoord, toe te staan. In ieder geval zou tegen een meer redelijke huurverhoging, gelijk thans in het voornemen van de Regering ligt, geen bezwaar hebben kunnen bestaan, indien tegelijkertijd maatregelen van compenserend karakter waren genomen.

Tenzij de Regering kan aantonen, dat zulke compenserende maatregelen niet eerder dan thans getroffen konden worden, dient men naar de mening van deze leden te constateren, dat in de zorg en ijver voor de bescherming van de huurders aan de belangen en rechten van de verhuurders niet die erkenning is gegeven, waarop deze groep van de bevolking aanspraak mocht maken. Dit is te ernstiger te achten, omdat er onder deze huiseigenaren een groot aantal gevonden wordt, dat in huizenbezit — veelal vrucht van sober leven en naarstig sparen — zijn enige of voornaamste bestaansbron vindt en er zelfs zijn oudedagsbestaan uit moet bekostigen.

Ook uit een oogpunt van het gemeenschapsbelang achtten deze leden het gevoerde beleid niet onverdeeld gelukkig. De gemeenschap toch wordt geschaad door een toestand, waarin het gebouwd onroerend goed door te gering rendement niet die verzorging en dat onderhoud kan verkrijgen, dat het nodig heeft om verval en vermindering van waarde en bruikbaarheid te voorkomen.

Op basis van deze visie op het gevoerde beleid wensten de hier aan het woord zijnde leden hun oordeel te geven over het onderhavige wetsontwerp, hetwelk de toekomstige huurpolitiek van de Regering bedoelt vast te leggen.

2. Vele andere leden wensten tegenover het hiervóór weergegeven betoog een andere zienswijze te stellen. Naar hun mening moet de exploitatie van onroerend goed worden gezien als kapitaalbeheer, terwijl ook het bezit van onroerend goed in feite steeds een kapitaalbelegging is. Een en ander is zelfs de primaire bedoeling ten aanzien van die goederen, welke niet dienen tot eigen gebruik of niet zijn gesticht uitsluitend ter voorziening in een goede volkshuisvesting. De teruggang van ons volksvermogen met circa 30 % ten gevolge van de oorlog vindt mede zijn uitdrukking in de daling van de ree-

waarde van vele beleggingen. Aldus komen de gevolgen van de algemene verarming ook ten laste van hen, die deze in overeenstemming met de eisen van redelijkheid en rechtvaardigheid in de eerste plaats dienen te dragen.

Nu aan de ene kant de werkelijke waarde van het geld, van obligaties en hypotheek aanzienlijk is gedaald, is het anderzijds ook niet ongerechtvaardigd, als het onroerend goed in deze waardedaling betrokken wordt. Hieraan doet niet af het feit, dat deze soort belegging niet behoort tot die, welke zich automatisch aan de waardedaling aanpassen. Immers aan de Overheid komt ongetwijfeld het recht toe om bepaalde soorten beleggingen, ten aanzien waarvan het algemeen belang dit eist, door het nemen van maatregelen in deze algemene waardedaling te doen delen. Hierop steunen al die prijsregelingen, welke verhinderen, dat de waarde van bepaalde soorten van goederen zich richt naar de werkelijke verkeerswaarde.

Belegging in onroerend goed biedt belangrijke voordelen; grote winsten zijn in het verleden gemaakt door de geleidelijke waarde-stijging der gronden, terwijl daartegenover deze beleggingsvorm niet gevoelig is voor de waardedalingen van het geld. Onroerend goed heeft ook als inkomstenbron in vergelijking met andere rentedragende beleggingsvormen zijn specifieke aantrekkelijkheid. De afschrijvingen, welke verdisconteerd worden in de huren, kunnen veelal als winst worden verbruikt. Vervallen en verwaarloosde panden, die reeds lang afgeschreven behoorden te zijn, kunnen immers vaak nog lange tijd vrij normale huren opbrengen.

Deze leden zijn dan ook van mening, dat tegenover de bijzondere voordelen, welke aan deze beleggingsvorm eigen zijn, het te voorzien risico moet worden aanvaard, dat de Overheid — zeker als de bedoelde voordelen in strijd komen met het algemeen belang — maatregelen neemt om het onroerend goed in soortgelijke positie te brengen, als waarin andere beleggingsvormen uit hun aard verkeren.

#### Huurprijsregeling

3. In aansluiting op hun, onder 1 weergegeven, beschouwingen over de vroegere huurpolitiek van de Regering, verklaarden vele leden in te stemmen met de strekking van de voorgestelde huurprijsregeling, doch zij betreurden het ten zeerste, dat het onderhavige ontwerp niet veel eerder is ingediend. Bovendien staat het nog geenszins vast, wanneer het, na aanvaarding door de Staten-Generaal, in werking zal treden.

In dit verband wezen deze leden er op, dat deze Huurwet in wezen een regeling van tijdelijk karakter is. Zij gaat immers uit van bijzondere omstandigheden en is daarop geheel gebaseerd. Bij een normale ontwikkeling zullen deze omstandigheden echter verdwijnen. Daar dit zowel geldt voor de huurprijsregeling als voor de huurbescherming, waren deze leden van mening, dat in de wet tot uitdrukking dient te worden gebracht, dat zij slechts voor een bepaald aantal jaren of tot een bepaald tijdstip zal gelden.

Het percentage van 15, waarmee de meeste huren nu verhoogd zullen mogen worden, achtten deze leden voornamelijk in het algemeen te laag om de verhuurders in staat te stellen de verhoging van lasten, die op hun eigendommen rusten, op te vangen en een redelijk rendement mogelijk te maken. Zij konden de hieraan tegen-gestelde opvatting van de Regering, gelijk op de blz. 1 en 2 van de Memorie van Toelichting uiteengezet, niet zonder nadere bewijsvoering aanvaarden. De Regering gaat uit van een stijging van onderhoudskosten, belastingen en administratiekosten van 20 pct. van de jaarhuur. Daartegenover stelt zij 5 pct. aan besparingen door minder huurverlies, minder onderhoud door minder verhuizingen en versobering van binnenonderhoudswerk. Hoe is het percentage van 20 berekend, zo vroegen deze leden. Van welke onderhoudsprijzen is de Regering uitgegaan? Hoe hoog taxeert zij de stijging van de belasting en de administratiekosten? Welke versoberingsmogelijkheid ziet de Regering in het binnenonderhoudswerk? Houdt de Regering er voorts rekening mede, dat het onderhoud van de meeste panden in de komende jaren extra-verzorging zal eisen, omdat het een reeks van jaren niet of niet voldoende bijgehouden is? En is gedacht aan het feit, dat, behalve de reeds genoemde lasten, b.v. ook de premiekosten voor brandassurantie beduidend hoger zijn geworden? Is bij de vaststelling van de 15 pct. ook rekening gehouden met de laatste loonsverhoging van 5 pct.?

Hoe kan de Regering menen — zo vroegen deze leden verder — met het toestaan van een huurverhoging van 15 pct. te kunnen volstaan, terwijl zij voor de woningen, die met gebruikmaking van de financieringsregelingen gebouwd zijn, een huur heeft toegelaten, welke pl.m. 30 pct. ligt boven het huurpeil van soortgelijke vóór-oorlogse woningen? Welke betekenis moet in dit verband worden gehecht aan een vroegere uittaling van de Regering, dat een huurverhoging van ongeveer 60 pct. nodig zou zijn om een sluitende

exploitatie mogelijk te maken? Zijn in België de huren sinds de oorlog niet reeds met 70 pct. gestegen?

Een eenvoudige berekening maakt reeds duidelijk — aldus deze leden —, dat 15 pct. huurverhoging het voor de verhuurders in het algemeen niet mogelijk maakt, met behoud van een matig rendement, de verhoogde exploitatielasten op te vangen. Al vóór de oorlog ging men er van uit, dat ongeveer 12 pct. van de huur nodig was voor onderhoud. De stijging van de onderhoudslasten kan men veilig stellen op 200 pct. Wil het onderhoud worden bijgehouden, dan is daarvoor thans dus 24 pct. van de huur méér nodig, dat is 9 pct. meer dan de toegestane huurverhoging. Het mindere huurverlies kan dit niet goedmaken, aangezien, zoals hiervoor reeds werd opgemerkt, in de exploitatie-opzet van gebouwd onroerend goed het huurverlies slechts op 2 pct. van de jaarhuur is gesteld.

Zelfs achtten deze leden het gevaar niet denkbeeldig, dat de verhuurders met een huurverhoging van 15 pct., indien deze, wat te verwachten is, gepaard gaat met een sterke druk om het onderhoud der woningen intensief ter hand te nemen, er nog slechter aan toe zullen zijn dan in de laatste jaren, waarin zij noodgedwongen het onderhoud sterk hebben beperkt. Het rendement van hun bezit komt dan nog meer in het gedrang. Voor deze consequentie wilden de hier aan het woord zijnde leden ernstige aandacht vragen.

In het bijzonder wilden deze leden voorts nog wijzen op de zeer lage huren, die men veelvuldig op het platteland aantreft. Ten aanzien van huurprijzen van f 1 à f 3 geldt wel in zeer sterke mate, dat een verhoging van 15 pct. onvoldoende moet worden geacht.

Op grond van dit alles kwam het deze leden tegenover de verhuurders voornamelijk en billijk voor, dat een grotere huurverhoging dan de voorgestelde mogelijk wordt gemaakt, dan wel, dat naast de huurverhoging van 15 pct. een verlaging wordt bewerkt van de op het onroerend goed drukkende fiscale lasten, hetgeen uiteraard evenzeer een gunstiger exploitatie mogelijk zal maken.

Vanzelfsprekend wilden deze leden geenszins hun ogen sluiten voor de moeilijkheden, die een ingrijpende huurverhoging voor de meeste huurders zou opleveren. Zij erkenden ten volle, dat voor bepaalde categorieën van huurders deze moeilijkheden, indien ze niet door andere maatregelen worden gecompenseerd, onoverkomelijk zouden zijn. Zelfs bij een verhoging van 15 pct. zal dit trouwens reeds het geval zijn. De voor de huurder te treffen maatregelen, hoewel formeel losstaande van dit wetsontwerp, konden dan ook naar de mening van deze leden niet geheel onbesproken blijven en zij merkten ten deze op, dat zij met grote belangstelling hadden kennis genomen van het ingediende wetsontwerp tot verlaging van de inkomsten- en loonbelasting, waardoor tegenover de huurverhoging een verlichting van de lasten voor de huurders is bedoeld. Op de inhoud van dit wetsontwerp wilden zij thans niet ingaan, doch zij wezen er met nadruk op, dat naar hun mening de huurverhoging eerst dan zal mogen ingaan, wanneer, ten eerste, de compenserende maatregelen tegelijkertijd effectief gemaakt worden en, ten tweede, de zekerheid aanwezig is, dat deze maatregelen vooral aan hen, die in verband met hun geringe inkomen of hun grote gezin een volledige compensatie voor de huurverhoging behoeven, deze ook inderdaad zullen bieden.

Met betrekking tot dit laatste wilden deze leden er nog op wijzen, dat een aanvaarding van het wetsontwerp op de verlaging van de inkomsten- en loonbelasting die zekerheid niet geeft, aangezien het uiteraard geen verlichting brengt voor degenen, die thans buiten deze belastingen vallen. Hoe denkt de Regering hierin te kunnen voorzien?

Als een lacune in het wetsontwerp zagen zij het, dat er geen regelen in zijn opgenomen betreffende huurbepaling van nieuw te bouwen woningen. Daardoor blijft nog een belangrijk deel van het huurprijsbeleid aan de rechtstreekse bemoeienis van het Parlement onttrokken en een object van louter ministeriële beslissingen. Dit kwam deze leden niet juist voor, aangezien de huurprijskwestie bij deze nieuwe woningen van soortgelijke aard is als bij de oude huizen, nl. een kwestie van het zoeken naar evenwicht tussen hetgeen de eigenaar redelijkerwijze toekomt en hetgeen van de huurder kan en mag worden gevraagd, een en ander met inachtneming van de loon- en prijspolitiek, die de Regering voert. Deze leden zagen dan ook geen aanwijsbare reden voor het feit, dat de huurvaststelling in het onderhavige wetsontwerp zich heeft beperkt tot de oude woningen. Zij achtten het integendeel wenselijk, dat er, zolang bescherming van de huren nodig is, ook normen worden gesteld, aan de hand waarvan de vaststelling van de huren voor nieuwe woningen zal dienen te geschieden. Volstaan zou hier wellicht kunnen worden met een bepaling, ongeveer gelijk aan de leden 3 en 4 van artikel 11 der Financieringsregeling Woningbouw 1948. Deze belangrijke bepaling zou daardoor tevens een wettelijke grondslag verkrijgen. Hoe staat de Regering tegenover deze suggestie?

Voorts zouden de hier aan het woord zijnde leden gaarne van de Regering vernemen, of het haar bedoeling is, de huurprijs van de zoner Rijksbijdrage te bouwen woningen en bedrijfspanden geheel vrij te laten en of zij bij een bevestigende beantwoording van deze vraag niet vreest, dat deze doorbreking van de huurstop zal leiden tot de euvelen, welke zij tot nu toe door haar huurprijsbeleid heeft trachten te voorkomen.

4. Vele andere leden wilden er allereerst op wijzen, dat het naar hun mening uit een oogpunt van een goede woningpolitiek noodzakelijk is, er naar te streven om zo spoedig mogelijk te komen tot een huurpeil, in overeenstemming met de kostprijs. Subsidiëring achtten zij in het algemeen slechts te aanvaarden, als zij dient ter overbrugging van de overgang van een abnormale naar een evenwichtige toestand.

Vanuit dit oogpunt kunnen zij de voorgestelde huurverhoging slechts accepteren als een fase in de geleidelijke overgang naar een normale kostprijsuur, omdat in verband met de samenhang van dit vraagstuk met de loon- en prijspolitiek der Regering een hoger percentage dan 15 op dit ogenblik zeker niet verantwoord zou zijn. Bij de afschaffing of vermindering van subsidies en bij het vaststellen van het loonpeil dient rekening te worden gehouden met het grote belang, dat de volkshuisvesting heeft bij het bereiken van een normaal huurpeil, dat afgestemd is op een juiste verhouding in de inkomstenverdeling. In dit verband wilden deze leden er op wijzen, dat de vervanging van een eventuele huurbelasting, of beter waardevermeerderingsbelasting, door een verhoging van de personele belasting ernstige nadelen zou hebben. Vooreerst immers staat de opbrengst van zulk een verhoging niet in direct verband met de financiering van de woningbouw zelf, die zijn beperking steeds meer gaat vinden in de financiële mogelijkheden, en vervolgens werkt een verhoging van de personele belasting praktisch remmend op een verdere verhoging van de huren.

Ter beoordeling van de sociale aanvaardbaarheid van dit wetsvoorstel moeten de financiële consequenties van de huurverhoging in verband worden gebracht met de herziening van de belastingtarieven. Hieromtrent merkten de aan het woord zijnde leden op, dat het vooral ten aanzien van de inkomengroepen boven f 3000 onduidelijk is, in hoeverre het levenspeil door de huurverhoging zal worden gedrukt, nu voor deze groepen een compensatie voor de prijsstijgingen wegens subsidieverminderingen en devaluatie geheel of ten dele ontbreekt. In hoeverre zal de verlaging van andere belastingen aan deze tegemoet komen?

Voorts moet de verhoging van de personele belasting praktisch worden gezien als een verdere gedifferentieerde huurverhoging. Ook de gevolgen van deze belasting konden deze leden niet overzien. Voor de berekening daarvan zal bovendien de verhoogde huurwaarde als basis worden genomen, terwijl voor de grondslag meubilering, naar zij meenden te weten, een herwaardering zal plaats hebben op basis van de huidige waarde. De verhoging zou aldus belangrijk kunnen zijn.

Zij zouden het dan ook gewenst achten, als voor verschillende inkomensgroepen voorbeelden konden worden uitgewerkt, waaruit althans enigszins een indruk kan worden verkregen van de werkelijke betekenis der verschillende maatregelen in hun onderlinge samenhang. Eerst dan zou het hun mogelijk zijn zich een definitief oordeel over de sociale aanvaardbaarheid van het voorstel te vormen.

Al is volgens deze leden een huurverhoging met 15 pct., uitsluitend gezien vanuit een oogpunt van woningpolitiek, te laag, als tegemoetkoming aan de eigenaars van vooroorlogse panden in de verhoogde exploitatiekosten achtten zij, in tegenstelling met de leden, wier opvatting in punt 3 werd weergegeven, dit zeker niet het geval. Op het in 1949 gehouden congres van de Nederlandsche Bond van Huis- en Grondeigenaren heeft de heer K. Sneep, zich baserend op een exploitatie van 2750 woningen, aangetoond, dat bij een verhoging der huren van 10,5 pct. een rendement van 3,4 pct. kan worden verkregen. Dan moest echter geen rekening worden gehouden met de verhoogde kosten van onderhoud binnenshuis, hogere afschrijving wegens gestegen vervangingswaarde en risicopremie voor leegstaan. Daar deze factoren voorlopig vrijwel kunnen worden uitgeschakeld, schijnt — zo meenden deze leden — de voorgestelde huurverhoging aan de hoge kant. Deze mening werd nog versterkt door een beschouwing van de werkelijke uitkomsten van de exploitatie van institutionele beleggers. Het jaarverslag van de Hollandsche Sociëteit van Levensverzekeringen vermeldt een rendement van de vaste eigendommen van 5,63 pct. over 1947 en 5,75 pct. over 1948, ongerekend de afschrijving. Het betreft hier 1567 woningen, merendeels moderne middenstandswoningen van matige huurwaarde, en 51 winkels.

Weliswaar zijn er eigenaars, die voor het onderhoud van hun huizen offers hebben gebracht, maar in het algemeen is het gewoonte

geworden (althans wat het onderhoud binnenshuis betreft), dat de huurder het onderhoud voor zijn rekening neemt. Zelfs komt het dikwijls voor, dat een praktisch onbewoonbaar huis voor rekening van de huurder weer in bewoonbare staat wordt gebracht. Door dit alles geeft de huurder voor de bewoning een aanzienlijk groter bedrag uit dan alleen de huurprijs.

Daar het alzo voor deze leden enerzijds nog niet vaststond, dat een huurverhoging van 15 pct. voor de huurders sociaal verantwoord moet worden geacht, terwijl anderzijds naar hun mening een huurverhoging geen vergroting van het rendement voor de eigenaren dient mede te brengen — andere groepen der bevolking zagen immers het rendement van hun beleggingen evenmin verhoogd —, stonden zij tegenover het voorgestelde percentage voorshands zeer gereserveerd.

Het zo juist weergegeven betoog had uiteraard alleen betrekking op de verhoging van de huurprijs van vóór 27 December 1940 gebouwde huizen. Ten aanzien van de later gebouwde woningen en bedrijfspanden stelt het ontwerp immers als beginsel, dat daarvoor geen huurverhoging wordt toegestaan, terwijl de Kroon, indien daartoe aanleiding bestaat, afwijkende bepalingen zal kunnen vaststellen. Als reden voor deze regeling voert de Memorie van Toelichting aan, dat de huurprijzen van het hierbedoelde onroerend goed in het algemeen reeds hoger liggen dan die van de vroeger gebouwde huizen. Dit zelfde geldt — zo merkten de vele aan het woord zijnde leden op — in vele gevallen voor die panden, welke na de oorlog gerestaureerd zijn. Op grond daarvan zijn immers dikwijls de huren verhoogd. Deze leden achtten het billijk, dat ook dan geen 15 pct. verhoging zal worden toegestaan. In de eerste verhoging toch zijn gewoonlijk de hogere kosten van onderhoud reeds verdisconteerd. Het werd wenselijk geacht, dat voor de hierbedoelde gevallen bij Koninklijk besluit een afzonderlijke regeling tot stand zal komen. Het aantal gevallen is wel niet zo groot, doch de betekenis van elk afzonderlijk geval op zich zelf is belangrijk.

Wat de gesubsidieerde nieuwbouw betreft, hiervoor zullen, op grond van artikel 4, aparte regelingen kunnen worden getroffen. Ten aanzien van de overige nieuwbouw schijnt het de bedoeling te zijn de huurprijzen vrij te laten. De leden, hier aan het woord, achtten dit tegenover de bouwers wel billijk, althans indien wordt bepaald, dat de huur niet zal mogen uitgaan boven een normale kostprijsuur. Ook dit zou dan in een Koninklijk besluit vastgelegd moeten worden.

Intussen levert dit vrijlaten der huren — zo vervolgden deze leden hun betoog — wel grote bezwaren voor de woningzoekenden. Het kan hier betreffen arbeiderswoningen, waarbij, ter vergroting van het gemeentelijk bouwvolume, op de bouw is bezuinigd, zodat, mede in verband met de hogere huur, geen subsidie nodig is. Voorts kunnen ook particuliere bouwers, speculerende op de woningnood, kleinere typen middenstandswoningen gaan stichten zonder subsidie. Ten aanzien van dit alles wilden deze leden opmerken, dat de lonen berekend zijn op de normale huren met de normale verhoging. Verder is voor een deel van de handeldrijvende middenstand en voor een groot deel van de intellectuele middenstand het inkomen ver achtergebleven in verhouding tot de prijsstijgingen. Een nog zwaardere belasting van deze groepen is zowel om sociale redenen als met het oog op de culturele belangen niet verantwoord. In feite bestaat voor de woningzoekende geen vrije keus tussen het betrekken van een oude, goedkope woning en een nieuwe woning, waarvan de huurprijs vrij is. Reeds in dit jaar wordt voor de woningzoekenden een belangrijk deel van het woningbouwprogramma gereserveerd. Hierdoor ontstaat voor een steeds groter aantal van deze groep een stille verhoging van het huurpeil, welke niet door verhoging van inkomsten wordt gecompenseerd.

Dit alles was oorzaak, dat ook de hierbedoelde leden vooralsnog ernstige bezwaren hadden tegen een vrijlating van de huur van nieuw te bouwen woningen.

5. Sommige leden konden het betoog, dat in punt 3 werd weergegeven, voor een groot deel onderschrijven. Zij wezen er nog op, dat de huren, zoals deze in Mei 1940 gebruikelijk waren, toen reeds laag waren, als gevolg van de crisis in de dertiger jaren. Thans is alles veranderd: de lonen, de onderhoudskosten, de belastingen en het levensonderhoud zijn gestegen en de waarde van de gulden is aanzienlijk gedaald, speciaal ook nog als gevolg van de devaluatie. Door dit alles zijn de huurprijzen te laag voor een behoorlijk onderhoud, zodat in deze tijd van huizenschaarste nog een verlies van woningen dreigt door verval en verwaarlozing wegens onvoldoende onderhoud. Door een verhoging van de huren met 15 pct. zal dit gevaar onvoldoende worden gekeerd en de Regering zal haar doel: de instandhouding van de aanwezige woningvoorraad, hiermede slechts ten dele kunnen bereiken.

In dit verband werd gevraagd, of de Regering cijfers zou kunnen verschaffen omtrent de vaste lasten en het onderhoud voor verschillende groepen woningwetwoningen, in het bijzonder de cijfers, welke de bouwverenigingen zelf produceren.

Aanvaarding van het ongewijzigde wetsontwerp zou ook — zo meenden deze leden — zeer onbillijk zijn tegenover de particuliere huiseigenaren. Terwijl eertijds de huur ongeveer 1/7 deel van het loon placht te bedragen, zou dit thans, ook na de verhoging met 15 pct., veel minder zijn. Men zou deze lage huur kunnen beschouwen als een soort subsidie voor de huurders, die in feite betaald wordt door de verhuurders. De Regering dient de hoogte der huren los te maken van haar loon- en prijspolitiek en toe te staan, dat alle huren, dus zowel die van vóór als van na 27 December 1940 gebouwde woningen, op een zodanig peil komen te staan, dat zij voldoende zijn voor een behoorlijk onderhoud en een redelijke rentabiliteit. Want het is onbillijk, het inkomen uit woningbezit veel zwaarder te belasten dan dat uit andere bron.

Dat hiermede een groot aantal huurders in een moeilijke positie zou komen, wilden deze leden geenszins bestrijden, en het zou zonder enige twijfel op de weg der Overheid liggen om, waar dat nodig mocht zijn, in te grijpen. Te overwegen ware om hier door subsidie de helpende hand te bieden. Een dergelijke subsidie zou dan echter ten laste van het gehele volk moeten komen en niet, zoals thans het geval is, ten detrimente van een betrekkelijk kleine groep huiseigenaren, wier enige fout het schijnt — zo besloten deze leden hun betoog —, dat zij niet een krachtig georganiseerde politieke groep vormen.

6. Scherp tegenover het zo juist uiteengezette standpunt stelden zich sommige andere leden. Zij vroegen zich af, of de Regering wel voldoende overwogen heeft, welke gevolgen een huurverhoging, gelijk zij thans voorstelt, met name voor de arbeiders, de kleine middenstanders en de gepensioneerden zal meebrengen. Groot is in deze kringen de verontrusting over dit wetsontwerp, en niet ten onrechte. Het gaat hier immers veelal om mensen, wier bestaansmogelijkheden toch al tot een minimum zijn gereduceerd, om gezinnen, waar de materiële nood hoog gestegen is en voor wie elke verhoging van uitgaven dubbel zwaar weegt.

Op blz. 4 van de Memorie van Toelichting, zo merkten deze leden op, wordt gezegd, dat de Regering consolidatie van het huurpeil wenst op een verantwoorde hoogte. Doch naar de mening van deze leden zal de meerderheid van de arbeiders en de andere categorieën onzer bevolking, wier inkomen laag is, niet in staat blijken de voorgestelde huurverhoging te dragen. De Regering stelt wel een compensatie in het vooruitzicht door middel van belastingverlaging, maar deze leden waren voorshands nog niet overtuigd van de doeltreffendheid dezer maatregelen. Ook zij wezen in dit verband op de verhoging van de personele belasting. De Regering wil immers komen tot een hogere belastingopbrengst en deze hogere belasting zal voornamelijk gedragen moeten worden door degenen, die ook door deze huurverhoging getroffen worden.

Volgens de Regering zou „de stringente huurprijspolitiek, die er op gericht was de vooroorlogse prijzen strikt te handhaven, haar doel voorbij schieten, wanneer zij niet tijdig wordt gecorrigeerd”. De aan het woord zijnde leden waren echter van oordeel, dat van een stringente huurprijspolitiek niet met recht kan worden gesproken. De huren moesten wel niet verhoogd worden, maar vele reparaties, die vóór de oorlog voor rekening van de verhuurder werden verricht, komen thans ten laste van de huurder. Voorts wezen deze leden ook op het veelvuldig voorkomen van onderverhuur, waarvoor thans, in tegenstelling met vóór de oorlog, huurverhoging mag plaats vinden.

De bewering in de Memorie van Toelichting, dat huurverhoging noodzakelijk zou zijn voor instandhouding van de woningvoorraad, zouden deze leden gaarne nader gepreciseerd willen zien. Vooralsnog waren zij er allerminst van overtuigd, dat de onderhoudskosten een algemene huurverhoging noodzakelijk maken. Wellicht zou een aantal kleine huiseigenaren in moeilijkheden geraken, indien geen huurverhoging werd toegestaan, doch de grotere maatschappijen, die huizen exploiteren, hebben — aldus deze leden — jaarlijks geen vermeerdering van inkomsten nodig en ook de woningbouwverenigingen en gemeenten kunnen, zij het hier en daar wellicht met enige moeite, de exploitatie naar alle waarschijnlijkheid met behoud van het huidige prijspeil voortzetten.

Om zich te dien aanzien een beter gefundeerd oordeel te kunnen vormen dan bij de thans ten dienste staande gegevens mogelijk is, zouden deze leden gaarne de volgende vragen beantwoord zien. In wier bezit is de woningvoorraad in ons land? Hoeveel procent daarvan is m. n. in handen van kleine bezitters, hoeveel in handen van gemeenten en woningbouwverenigingen, hoeveel in eigendom van hypotheekbanken, bouwondernemingen en grote maatschappijen? Hoe oud is het woningbezit? Hoeveel woningen van de woningvoorraad zijn gebouwd vóór 1900, hoeveel tussen 1900 en 1920, en hoeveel tussen 1920 en 1940? Wat is er op deze verschillende categorieën van woningen afgeschreven? Hoe is de positie van de exploitatie van

woningen, die door woningbouwverenigingen, stichtingen, enz. in de jaren tussen 1900 en 1920, resp. tussen 1920 en 1940, gebouwd zijn; werken deze verenigingen etc. met verlies of is er een overschot? Hoe groot is het aantal krotwoningen, die reeds lang voor bewoning zijn afgekeurd of afgekeurd hadden moeten zijn? Hoe groot zijn de bedragen, die hieruit nog steeds door de bezitters worden getrokken? Hoe staat het met de noodwoningen, die in de jaren omstreeks 1914—1924 gebouwd werden, die reeds lang hadden moeten verdwijnen, maar waaruit nog steeds huren worden genoten?

Het feit, dat huurverhoging in ieder geval voor een groot deel onzer bevolking tot bezuiniging op het levensonderhoud zal moeten leiden, maakte het wetsontwerp voor deze leden onaanvaardbaar. Zij zouden er bij de Regering sterk op willen aandringen het terug te nemen. De kleine bezitters, die hun kapitaal bij wijze van belegging voor de verzekering van hun oude dag in een paar woningen gestoken hebben, zullen dan door de Regering geholpen moeten worden, hetgeen zou kunnen geschieden met het voorbeeld van de premieregeling voor het aanbrengen van verbeteringen aan woningen voor ogen.

7. Verscheidene, weer andere, leden betreurden met de in punt 3 aan het woord zijnde leden, dat het toestaan van hogere huren eerst thans in een wetsontwerp aan de Kamer ter beoordeling is voorgelegd. Naar hun mening had de sociale rechtvaardigheid geëist, dat reeds terstond na de bevrijding maatregelen ter bescherming van het woningbezit waren genomen. Zij waren van oordeel, dat deze trage gang van zaken te wijten is aan het feit, dat de gelegenheid van de huurprijzen niet geregeld is in het kader van de loon- en prijspolitiek, maar is vastgekoppeld aan wetsvoorstellen tot verlaging van bepaalde belastingen. Dit heeft hen te meer verbaasd, nu de Regering bij verschillende gelegenheden heeft verklaard, dat het vraagstuk van de huren gezien moest worden in het kader der loon- en prijspolitiek. Deze kwestie zou veel bevredigender en ook veel effectiever geregeld zijn geworden, wanneer de Regering aan haar eigen uitgangspunt had vastgehouden en telkens, wanneer de loon- en prijspolitiek op de helling kwam, daarbij ook de zaak van de huurprijzen had betrokken. Nu dat niet is geschied, is er een achterstand ontstaan in deze sector, die sociaal niet te verdedigen is en economisch gezien grote schade heeft veroorzaakt. Gelijk reeds hierboven werd betoogd, kan het bestaande huurpeil niet een rendement van het huizenbezit verzekeren en tegelijkertijd in staat stellen tot een verantwoord onderhoud.

Ook zij wezen er in dit verband nog op, dat niet alleen de onderhoudskosten ontzaglijk zijn gestegen, maar ook de grond- en straatbelasting, het premiebedrag voor de brandassurantie en allerlei andere lasten, die op het huizenbezit drukken. Het wegvallen van het risico, dat een aantal woningen voorheen leegstond, biedt ook naar de mening van deze leden hiertegen geen voldoende compensatie.

Als gevolg van het feit, dat de Regering te rechter tijd geen maatregelen heeft getroffen ter verbetering van de positie der verhuurders, hebben zich allerlei misstanden ontwikkeld. Zo bv. de misstand, dat de huurder belast wordt met het onderhoud van de woning, hetgeen zich dan uiteraard beperkt tot het allernoodzakelijkste. In vele gevallen wordt dit echter ook nagelaten, wat niet anders ten gevolge kan hebben dan een ernstig verlies op ons kostbaar woningbezit.

Voor de aanbouw van nieuwe woningen worden vele miljoenen besteed. Dit wordt door de hier aan het woord zijnde leden toegejuicht; maar zij merkten daarbij op, dat dit toch gepaard dient te gaan met de nodige zorg voor de bestaande woningen.

Of een verhoging der huren met 15 pct. nu inderdaad voldoende soulaas zal bieden, werd ook door deze leden in twijfel getrokken. Zij waren echter van oordeel, dat, ook in verband met de repercussies, die het toestaan van een hoger percentage voor de loon- en prijspolitiek zou hebben, met de voorgestelde 15 pct. voorshands genoeg kan worden genomen. In verhouding tot de huur, die voor nieuwgebouwde woningen zal moeten worden betaald om de onrendabele top niet al te zeer te doen stijgen, zijn de huren dan nog vrij laag te noemen.

In dit verband wezen de aan het woord zijnde leden er nog op, dat het grote onderscheid in huurprijs tussen vóór 27 December 1940 en daarna gebouwde woningen een belemmering vormt om te komen tot een huurpeil, dat de woningbouw weer „selfsupporting” maakt. De Regering zal moeten trachten hier een zeker evenwicht te scheppen.

Tenslotte sloten de hierbedoelde leden zich aan bij degenen, die om concreet cijfermateriaal betreffende de in het vooruitzicht gestelde compenserende maatregelen hadden verzocht, met name ook in verband met de verhoging der personele belasting. Hoe en op welke wijze zal deze compensatie werken voor de huurders? Zal zij voor allen een gelijke vermindering van lasten brengen? De Regering spreekt in de Memorie van Toelichting de verwachting uit, dat de bouwkosten zullen dalen. Waarop grond zij deze verwachting?

8. Bij de voorafgaande beschouwingen werd in het algemeen uitgegaan van de voorgestelde prijsregeling ten aanzien van woonhuizen. Het wetsontwerp heeft echter niet alleen het oog op woningen, doch tevens op bedrijfsruimten, en de bepalingen hebben gelijkelijk betrekking op deze beide categorieën van gebouwd (of nog te bouwen) onroerend goed. Zeer vele leden hadden tegen deze gelijkstelling ernstig bezwaar; het betreft hier immers — zo meenden zij — objecten van geheel onderscheiden karakter. De gronden, welke de Regering aanvoert om een huurverhoging voor woningen toe te staan, gelden niet zonder meer voor winkels en werkplaatsen. Het is immers een bekend feit, dat voor bedrijfsruimten verhoudingsgewijs hogere huren betaald worden dan voor normale woonhuizen. Dit is voor winkelhuizen te verklaren uit het feit, dat rekening wordt gehouden met de verkoopmogelijkheden, welke op grond van de ligging in een bepaalde wijk of straat waarschijnlijk worden geacht; in de huurprijs is dus een zekere mate van goodwill verdisconteerd. Wat de werkplaatsen betreft, hier doet de schaarste aan geschikte panden haar invloed op de hoogte van de huren gevoelen. In de meeste gevallen is door dit alles van een redelijke verhouding tussen huur en onderhoudskosten bij de bedrijfspanden geen sprake. Veelal speculeren de verhuurders daarvan er bovendien op, dat de huurders de nodige verbeteringen en veranderingen op eigen kosten laten aanbrengen, aangezien deze aan hun zaak ten goede komen.

De hier aan het woord zijnde leden drongen daarom aan op afzonderlijke bepalingen voor bedrijfsruimten. Sommigen van hen zouden voor het opstellen van zulke regelen de beoordeling in handen willen geven van in te stellen commissies met vertegenwoordigers uit organisaties van huiseigenaren en ondernemers in samenwerking met de Kamers van Koophandel.

9. Verschillende leden wezen er op, dat bij de materie van de Huurwet ook de exploitanten van hotels, logementen, pensions en kamerhuurbedrijven sterk geïnteresseerd zijn. In de toelichting op artikel 1 van het ontwerp wordt gememoreerd, dat volgens een recent arrest van de Hoge Raad de pensionovereenkomsten op het gebied van de prijsregeling niet als huur en verhuur worden beschouwd. Hoewel dit niet met zoveel woorden wordt gezegd, blijkt uit het ontwerp (dat immers geen afzonderlijke bepalingen voor pensions geeft), dat de Regering zich bij dit standpunt aansluit. Waar evenwel het verhuren van hotelkamers en dergelijke niet altijd het karakter van een pensionovereenkomst draagt, is het niet duidelijk of de huurprijsregeling ook zal gelden voor deze bedrijven.

Voorshands scheen het de leden, die hier aan het woord waren, wenselijk hotels, logementen, enz. buiten de regeling te doen vallen. Hier zijn immers de oorzaken, die het stellen van prijsvoorschriften voor woonhuizen noodzakelijk maken, niet of in veel geringer mate aanwezig, daar het aanbod van hotelkamers momenteel de vraag overtreft.

Ten aanzien van de zgn. erkende (bij de Bedrijfshoreca aangesloten) kamerhuurbedrijven ware de daarvoor geldende uitzonderingsregeling te handhaven. Deze regeling is — naar deze leden meenden te weten — na overleg met de Bedrijfshoreca door het Directoraat-Generaal voor de Prijzen aan de prijzenbureaux voor onroerende zaken als richtlijn verstrekt. Het handhaven daarvan is ook in het belang van de kamerbewoners, die daardoor een zekere waarborg ontvangen, dat het bedrijf aan de eisen van onderhoud en andere diensten voldoet. Anderzijds is het voor de exploitanten redelijk, dat tegenover hun hogere prestatie ook een betere beloning staat. Wellicht zou in artikel 4 een wettelijke basis voor deze uitzonderingsregeling gevonden kunnen worden.

Terwijl vele leden zich bij het voorgaande betoog aansloten, waren vele andere leden van mening, dat de heersende opvatting, volgens welke met name de pensionovereenkomst niet onder de huurprijsregeling valt, blijkens de ervaring een ernstige lacune in de wet ten gevolge zal hebben, waardoor de toestand, dat vele onderverhuurders het slachtoffer van prijsopdriving worden, bestendig zal worden. Hierbij hadden zij niet op het oog de gewone beroeps-pensionhouders, maar hen, die door het verschaffen van enkele onvoldoende maaltijden de prijsregelingen voor de onderhuur trachten te frustreren. Deze leden gaven echter toe, dat het niet eenvoudig is, om voor deze kwestie een afdoende oplossing te vinden. Zij meenden echter wel een bevredigende regeling te kunnen voorstellen, welke zij hierna bij de bespreking van artikel 1 zouden uiteenzetten.

10. Dat de huurprijzen aan een wettelijke maatstaf worden gebonden, achtte men, met het oog op de huidige woningpositie, algemeen noodzakelijk. Sommige leden zagen het dan ook als een zeer bedenkelijke delegatie van macht, wanneer voor categorieën van gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor bepaalde gebouwde of ongebouwde onroerende goederen bij of zelfs krachtens algemene maatregel van bestuur afwijkende regelingen kunnen wor-

den getroffen, zoals in artikel 4 wordt voorgesteld. Deze bepaling kan betekenen, dat elk ogenblik een ministeriële beschikking de grondgedachte van de wet kan doorkruisen of op zij schuiven; voor elk onroerend goed — gebouwd of ongebouwd — zal een huur kunnen worden vastgesteld, die afwijkt van het in artikel 3 vastgelegde beginsel. Weliswaar wordt als motief voor deze uitzonderingsregeling in de Memorie van Antwoord o.a. aangevoerd, dat op deze wijze mistastingen van de prijzenbureaux kunnen worden gecorrigeerd, doch zij zal evenzeer kunnen worden toegepast, wanneer er van vergissingen van een prijzenbureau geen sprake is, en ook in gevallen, dat het speciale belang van het Rijk er mede gemeoid is.

Gesteld b.v., dat het Rijk in het bezit wil komen van een groot kantoorgebouw, dan zou, alvorens tot aankoop of onteigening wordt overgegaan, eerst de huurprijs gedrukt kunnen worden en daarmee de koopprijs omlaagegebracht. Zo zou ook voor een bepaald soort woningen de huurprijs hoger gesteld kunnen worden ter wille van een hogere opbrengst van de personele belasting.

Wel waren deze leden er ten volle van overtuigd, dat dergelijke bedoelingen de Regering bij het ontwerpen van artikel 4 geen ogenblik voor ogen hebben gestaan, doch de wijze, waarop sedert de bevrijding met de toepassing van de noodwetgeving en de daaruit voortvloeiende machtsdelegaties is ongesprongen, stemde hen ten aanzien van de te verwachten toepassing van genoemd artikel enigszins sceptisch. Een typisch voorbeeld, dat juist op de onderhavige materie betrekking heeft, meenden zij te zien in de toepassing van het Huurprijbesluit 1940 en het daarop gegronde Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 (welke nu zullen vervallen). Volgens het Huurprijbesluit 1940 mag de huur, die voor een huurobject op 9 Mei 1940 betaald werd, behoudens in enkele met name genoemde gevallen, niet worden verhoogd. In artikel 1 van het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 wordt echter aan de Prijzenbureaux voor Onroerende Zaken de bevoegdheid gegeven een huurprijs vast te stellen, die afwijkt van de krachtens het Huurprijbesluit 1940 hoogst toelaatbare huurprijs. Door deze bepaling heeft het eerdergenoemde beginsel van het Huurprijbesluit zijn wezenlijke waarde vrijwel verloren.

Naar de mening van de hier aan het woord zijnde leden dienen de gevallen, waarin van de wettelijke normen voor de huurprijs kan worden afgeweken, in de wet zelf te worden genoemd, terwijl de bepaling van de huurprijs in die gevallen moet worden opgedragen aan een onafhankelijke en belangeloze instantie, bij voorkeur de rechter, die zich daarbij, evenals bij onteigeningsprocedures, kan doen voorlichten door deskundigen. Zou het om praktische redenen noodzakelijk zijn om naast de regeling in de wet nog uitvoeringsregelen te stellen, dan behoort dit — aldus deze leden — bij en niet krachtens algemene maatregel van bestuur te geschieden.

Andere leden zagen de gevaren, welke aan een bepaling als artikel 4 waren verbonden, eveneens zeer wel in. Zij waren echter van mening, dat een mogelijkheid tot afwijking van het algemene beginsel uit praktisch oogpunt hier niet gemist kan worden. Het opnemen in de wet van de gevallen, waarbij van de uitzonderingsmogelijkheid gebruik kan worden gemaakt, achtten deze leden niet uitvoerbaar. De noodzaak van afwijking van de wettelijke norm zal zonder twijfel dikwijls aanwezig zijn; in welke gevallen of in welke categorieën gevallen is echter niet met een zekere mate van nauwkeurigheid te voorspellen. Waar de situatie zo ligt, zouden deze leden er wel sterk bij de Regering op willen aandringen, slechts in die gevallen, waarin het toepassen van de wettelijke norm tot aperte onbillijkheden zou leiden, afwijking toe te staan. Voorkomen dient te worden, dat de regel door de vele uitzonderingen zijn kracht in feite zou verliezen.

11. Met de opheffing van de prijzenbureaux voor onroerende zaken als organen, die de huurprijs bindend vaststellen, ging men vrijwel algemeen akkoord. Vele leden waren echter van mening, dat er behoefte zal blijven bestaan aan adviesbureaux, en als zodanig achtten zij de oude prijzenbureaux zeer wel bruikbaar.

De noodzaak van een goede objectieve voorlichting adstrueerden deze leden nader met op het volgende te wijzen:

a. De inhoud van de huurwet, zoals deze thans wordt voorgesteld, is niet gemakkelijk te lezen, en voor de meeste betrokkenen zal het veel moeite kosten om zich van hun rechten en verplichtingen behoorlijk op de hoogte te stellen. Dit wordt nog door de mogelijkheden van afwijking van de normale regel (artikel 4) versterkt.

b. Voor het vaststellen van de oude huurprijs zal vaak een nauwkeurig onderzoek nodig zijn, waarbij de huurder behoefte heeft aan advies, vooral bij onbetrouwbare inlichtingen van de verhuurder.

c. Een grote moeilijkheid bij het bepalen van de huurprijs vormen de gevallen, bedoeld in artikel 3, lid 3. Dikwijls zal het voor de huurder vrijwel onmogelijk zijn om te weten, of de huurprijs van een werkelijk „vergelijkbaar onroerend goed” als richtsnoer is genomen.

d. De vaststelling van het gebruiksgeot van het gehuurde gedeelte (artikel 6) en van de verkoopwaarde van meubelen of stoffering (artikel 9, sub 2) vereist deskundige voorlichting.

e. Behalve voor de betrokken partijen zal ook de kantonrechter, die tot een oordeel over de huurprijs geroepen wordt, aan deskundige en objectieve voorlichting behoefte hebben. Als zodanig zullen — zo meenden de hier aan het woord zijnde leden — de, overigens ook kostbare, adviezen van makelaars niet kunnen gelden. De ervaring heeft immers geleerd, dat deze veelal in de eerste plaats als pleitbezorgers van de eigenaars zijn aan te merken en een enigszins eenzijdige instelling hebben.

De adviesbureaux zouden voorts kunnen dienen als een soort vóórinstantie in de procedure tot vaststelling van de huurprijs. Deze bureaux zouden dan op verzoek van beide of van één van beide partijen een advies kunnen geven en bemiddelend kunnen optreden. Komt het dan toch tot een rechtszaak, dan hebben partijen altijd nog de mogelijkheid om tegenbewijs te leveren tegen de in het advies gestelde feiten. Een niet te onderschatten voordeel van het bestaan van zulk een „vóórinstantie” is ook het feit, dat de betrokkenen eerder tot het vragen van een advies zullen overgaan dan zich tot de rechter te wenden. Eén der oorzaken, waardoor de woeker bij onderhuur zo welig tiert en in het algemeen te hoge prijzen worden betaald, is gelegen in de vrees, dat door het aanhangig maken van een procedure de onderlinge verhouding wordt vertroebeld en het leven onder één dak haast onmogelijk wordt. Zulke gevaren dreigen veel minder, wanneer het alleen maar gaat om het vragen van een advies; dit heeft nog niet de scherpe kanten van een rechtszaak, terwijl een dergelijk advies toch niet zonder autoriteit is, door de betekenis, die er in een eventuele kantongerechtsprocedure aan zou worden toegekend.

Hier komt nog een tweede omstandigheid bij. De weg naar de kantonrechter moge voor de ingewijde eenvoudig lijken, doch de overgrote meerderheid van ons volk weet nauwelijks hoe een request er uitziet, laat staan, dat men zelf een juridische motivering op grond van de wet zou kunnen opstellen. Men zal zich dus noodgedwongen tot een rechtskundige moeten wenden, hetgeen al weer niet tevoren te schatten kosten met zich medebrengt.

Andere leden, die eveneens sympathiek stonden tegenover de gedachte om adviesbureaux in het leven te roepen, zouden deze echter liever buiten de ambtelijke sfeer zien gehouden en dus niet willen beschouwen als een voortzetting van de prijzenbureaux. Deze leden gaven de voorkeur aan commissies, waarin de verschillende groepen van belanghebbenden zullen zijn vertegenwoordigd; een figuur, die ook op andere terreinen van het sociale en economische leven gebruikelijk is en bevredigend werkt.

12. De strafactie, welke thans geldt bij het vragen van te hoge huren, werkt — zo merkten vele leden op — onvoldoende preventief en repressief. De boete wordt gewoonlijk betaald uit de reeds gemaakte winst of verhaald op volgende huurders. Wie er geen bezwaar tegen heeft om een te hoge huur te vragen, of door schijnovereenkomsten (pension, gestoffeerde kamers e.d.) de wet te ontduiken, deinst er in de regel ook niet voor terug om een huurder, die zijn recht zoekt, het leven onmogelijk te maken. Dit past trouwens in het systeem, omdat men een dergelijke huurder zo spoedig mogelijk door een volgzamer medebewoner zoekt te vervangen. Hierdoor is de strafactie wel zeer weinig geschikt om bij onderhuur tot een vreedzame regeling te geraken.

Het is alleen de vraag, of de meer bona fide verhuurders, speciaal bij onderhuur, niet gemakkelijker tot het vragen van te hoge huurprijzen zullen overgaan, als zij weten zich niet aan een strafbaar feit schuldig te maken. Men sluit nu alleen een overeenkomst, waarbij partijen vrijwillig van de wet afwijken, met een zeer gering risico, dat de onderhuurder via een procedure verlaging van de huur zal verkrijgen.

Het vervallen van de strafsancie maakt ook een Overheidscontrole omtrent de naleving van de wet onmogelijk. Bovendien vervalt de mogelijkheid, waarvan veel gebruik werd gemaakt, om op een klacht van de onderhuurder een zgn. toevallige controle uit te oefenen, waarbij de onderhuurder geen risico loopt voor een verstoring van de verstandhouding.

Een en ander deed de hier aan het woord zijnde leden de vraag stellen, of handhaving van de strafsancie wellicht toch niet wenselijk zou zijn.

#### Huurbescherming

13. Algemeen was men van mening, dat een civielrechtelijke regeling, welke er tegen waakt, dat de huurprijvoorschriften illusoir zouden worden, onmogelijk gemist kan worden. Ook afgezien hiervan achtte men het dringend noodzakelijk, dat er in een tijd van woning-

schaarste bepalingen bestaan om te voorkomen, dat huurders hun woningen zouden moeten ontruimen, zonder dat daartoe werkelijk dringende redenen aanwezig zijn. Dat het thans geldende Huurbeschermingsbesluit zal worden vervangen door een normale wettelijke regeling, welke dus in samenwerking met het Parlement tot stand zal komen, werd van alle zijden toegejuicht en men zag het eveneens als begrijpelijk en juist, dat bij het ontwerpen van de nieuwe bepalingen nauwe aansluiting bij het genoemde besluit is gezocht, waarmede immers gedurende een reeks van jaren onderzanding is opgedaan.

14. Vele leden merkten op, dat naar hun opvatting de Huurwet terecht onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting zal komen. Dit zou echter — zo meenden zij — ook met de Woonruimtetwet het geval dienen te zijn. Tussen Huurwet en Woonruimtetwet bestaat immers een nauw verband. Samen moeten zij een sluitend geheel vormen. Ook wettechnisch is dit verband aanwezig: men vergelijkte slechts de artikelen 11 en 12 van het onderhavige ontwerp met artikel 18 van de Woonruimtetwet.

Intussen betwijfelden deze leden, of er bij het opstellen van dit wetsontwerp wel voldoende contact is geweest met het Departement van Binnenlandse Zaken, daar er geen rekening schijnt te zijn gehouden met toezeggingen, welke door dit Departement zijn gedaan, en met vragen, welke over de Woonruimtetwet zijn gesteld. Weliswaar konden deze leden er mede akkoord gaan, dat in verband met de noodzaak van een spoedige totstandkoming van de Huurwet niet gelijktijdig een algemene herziening van de Woonruimtetwet plaats heeft; maar voor zover de materie in beide wetten gelijk is, zullen de regelingen van de Huurwet niet mogen aansluiten bij te herziene bepalingen van de Woonruimtetwet: integendeel, in de Huurwet zal op verschillende punten een betere regeling gezocht moeten worden en daaraan zal de Woonruimtetwet gelijktijdig dienen te worden aangepast. Hierop zullen deze leden bij de behandeling van verschillende punten in het vervolg van dit voorlopig verslag nog terugkomen.

15. Zeer vele leden betreurden het, dat de rechtspositie van de onderhuurder ook thans niet beter is geregeld. De onderhuurder immers geniet onvoldoende bescherming, en wanneer de voorgestelde tekst van de Huurwet niet wordt aangevuld, zal dit ook zo blijven.

De aan het woord zijnde leden wezen er met name op, dat bij wanprestatie of verhuizing van degene, die tegenover de eigenaar van het pand als huurder optreedt, ook de onderhuurder tot ontruiming kan worden gedwongen. Bovendien kan dit geschieden bij samenwerking tussen eigenaar en huurder, nl. wanneer de eigenaar een ontruimingsvonnis tegen de huurder verkrijgt, maar dit vonnis alléén ten aanzien van de onderhuurder ten uitvoer doet leggen. Voorts wordt bij de beantwoording van de vraag, of de verhuurder de woning „zo dringend voor eigen gebruik nodig heeft, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, voortzetting van de huur niet kan worden geveerd” (artikel 2, lid 1, sub 2, van het Huurbeschermingsbesluit 1941, vrijwel letterlijk overgenomen in artikel 12, sub 1, van het ontwerp), met de belangen van de onderhuurder geen rekening gehouden.

Nu zo velen in den lande als gevolg van maatregelen van de Overheid wegens de grootte en samenstelling van hun gezin geen recht kunnen doen gelden op een zelfstandige woning en verwacht wordt, dat alle overtollige woonruimte wordt verhuurd, heeft de Overheid ook de plicht — aldus deze leden — de onderhuurder gelijke rechtsbescherming te verlenen als de huurder. Men zou dit, naar hun mening, kunnen bereiken door bijv. in de wet vast te leggen, dat bij de toepassing van artikel 12, onder 1, met de belangen van de onderhuurder op gelijke wijze als met die van de huurder rekening moet worden gehouden en dat de ontruiming niet tegen de onderhuurder zal worden uitgesproken, als de eigenaar aan de desbetreffende woonruimte geen behoefte heeft. Voorts ware in de gevallen, bedoeld in artikel 11 en artikel 12, sub 3, de ontruimingsmogelijkheid tegen de onderhuurder (zoals reeds ten aanzien van de „ingevorderde” het geval is) uit te sluiten en te bepalen, dat de onderhuurder ten bate en ten laste van de eigenaar zal doorlopen, die het recht verkrijgt deze verbintenis te laten overnemen door de nieuwe hoofdbewoner.

Een dergelijke bescherming zou alleen dan aan de onderhuurder verleend dienen te worden, wanneer hij van de onderhuur aan de eigenaar kennis heeft gegeven, terwijl tevens bij ontruiming de oorspronkelijke overeenkomst van onderhuur een einde zou moeten nemen, waarbij dan de toestand, bedoeld in artikel 10, lid 2, intreedt en de artikelen 11 en 13 e.v. toepasselijk worden.

Naast de bescherming tegen de eigenaar zal de onderhuurder — zo vervolgden de hier aan het woord zijnde leden hun betoog —

ook tegen de huurder beschermd dienen te worden. Ondanks de tegenwoordige strafbepalingen op overtreding der huurprijzvoorschriften, wordt in minstens de helft van de door de prijzenbureaux gecontroleerde gevallen geconstateerd, dat bij het optreden van een nieuwe huurder de huren verhoogd zijn. Het enige risico voor de verhuurder is, dat de kantonrechter de huur weer tot het toelaatbare terugbrengt, waarbij blijkens de ervaring meestal geen restitutie van het te veel betaalde zal worden bevolen; immers de gedupeerde heeft toch „vrijwillig” de overeenkomst aangegaan. Deze „vrijwilligheid” is ook oorzaak, dat men niet gemakkelijk tot maatregelen overgaat. Ons volk houdt er niet van chicanes te maken tegen een afspraak, ook al is deze dan nolens volens geschied, en het is afkerig van procederen. Heeft men bovendien na eindeloos zoeken een onderdak gevonden, dan gaat men niet gemakkelijk de verstandhouding met de hoofdbewoner vertroebelen. Gaat men procederen, dan doet men verstandig zo vlug mogelijk te verhuizen, om elders dezelfde ervaring op te doen. Kortom, het misbruik, dat vooral in de grote steden van de woningnood wordt gemaakt door van de onderhuurders exorbitante huurprijzen te vragen, die al of niet gecamoufleerd worden in pensioenovereenkomsten, of door gemeubileerd of gestoffeerd te verhuren, alsmede het feit, dat deze onderhuurders veelal geen gebruik durven maken van hun rechten, bevreesd als zij zijn voor de représailles van hun verhuurder, maken een uitzonderlijke bescherming tegen wanprestatie van de verhuurders, met name na een geslaagde actie tegen overtreding der huurprijzvoorschriften, tot een noodzaak.

Zulk een bescherming zouden deze leden willen verwezenlijken door aan de onderhuurder in bepaalde omstandigheden het recht te verlenen, ontruiming door zijn verhuurder te vorderen, zoals dit recht aan deze laatste toekomt, wanneer de onderhuurder in wanpraestatie verkeert. De positie van de onderhuurder tegenover de eigenaar zou in dat geval wederom die worden, welke in de artikelen 11 en 13 e.v. is omschreven. Wellicht zou ook een oplossing mogelijk zijn door tussen eigenaar en onderhuurder een zodanig contact te leggen, dat de eigenaar het rustig genot van het onderverhuurde kan waarborgen en de onderhuurder dit rustig genot kan vorderen.

De leden, die hier aan het woord waren, ontveinsden zich niet, dat in deze materie vele moeilijkheden liggen. Zij waren echter van oordeel, dat het eminente belang, hetwelk een groot deel van ons volk bij een doeltreffende rechtsbescherming van de onderhuurder heeft, niet gedooft, dat het in dit opzicht bestaande vacuum blijft voortbestaan. Zij zouden er daarom met klem bij de Regering op willen aandringen, het wetsontwerp in de door hen bedoelde zin aan te vullen.

Zij voegden hieraan nog toe, dat, aangezien de positie van de „ingevorderde” grotendeels overeenkomt met die van de onderhuurder, ook in de Woonruimtetwet bepalingen van soortgelijke strekking als de door hen zoëven bepleite zouden moeten worden opgenomen.

16. Vele leden achtten het een ongezonde toestand, dat men zich door het kopen van een woning woonruimte kan verschaffen. Deze mogelijkheid is momenteel o.a. te verwezenlijken, doordat men een huis koopt, bewoond door een gezin, dat de woning minder dringend nodig heeft dan de koper, en op die grond de woning doet ontruimen. Dit heeft weer prijsopdrijving van panden ten gevolge, en het betalen van zulk een hogere prijs staat praktisch gelijk met de betaling van sleutegeld.

Een ander gevolg van deze toestand is, dat de meer kapitaalkrachtigen in een gunstiger positie verkeren ten aanzien van het verkrijgen van woonruimte dan de anderen. Terecht gevoelen de bewoners een ontruiming in dergelijke omstandigheden als een groot onrecht. Men zou kunnen staande houden, dat uit het eigendomsrecht, ook in tijden van woningnood, het recht voortvloeit om een pand bij dringende noodzaak zelf in gebruik te nemen. Zelfs zou men nog kunnen zeggen, dat dit recht ook moet gelden als men het pand verhuurd heeft, toen men daaraan zelf nog geen behoefte had. De situatie ligt echter — zo meenden deze leden — geheel anders, als men de eigendom van een pand verwerft. Dan is er geen reden om de nieuwe eigenaar een dergelijk recht te verlenen tegen de bewoner. Het hebben van eigendom moge bij gelijke omstandigheden een recht op voorrang geven, maar het verkrijgen van eigendom mag niet tot gevolg hebben, dat men daardoor anderen in een nadeliger positie brengt ten aanzien van het gebruik.

Op grond van het voorgaande waren deze leden van oordeel, dat de werking van artikel 12, onder 1 en 2, beperkt dient te worden door te bepalen, dat het daarbedoelde recht niet mag worden gebruikt tegen degene, die het pand ten tijde van de eigendomsovergang rechtmatig bewoonde. Daar artikel 18 van de Woonruimtetwet in letter en geest aansluit bij genoemd artikel 12, zou ook dit artikel 18 reeds thans in gelijke zin moeten worden gewijzigd.

Vele andere leden zouden iets minder ver willen gaan. Een beperking in deze zin, dat nieuwe eigenaars gedurende b.v. een termijn van 3 jaren na de eigendomsoverdracht niet van de door artikel 12, lid 1, gegeven bescherming zouden kunnen profiteren, kwam hun alleszins voldoende voor.

Weer andere leden achtten ook dit nog te rigoueus. Zij zouden zich echter kunnen verenigen met een aanvulling van artikel 12, lid 1, volgens welke de kantonrechter bij het beoordelen van de billijkheid er mede rekening dient te houden, wanneer het goed gekocht is met het oog op eigen gebruik.

Deze leden konden overigens met de strekking van het betoog van de leden, die in de aanvang van deze paragraaf aan het woord waren, bezwaarlijk instemmen. Zij herinnerden er aan, hoe het instituut van de eigendom in de laatste decennia steeds meer is uitgehold, een proces, dat tijdens en na de oorlog in belangrijke mate is versneld. Dat aan de weinige rechten, die de eigenaar, met name van onroerende goederen, nog zijn overgebleven, opnieuw afbreuk zou worden gedaan, achtten deze leden hoogst ongewenst. De zeer bijzondere toestand, welke momenteel op het gebied van de woonruimte heerst, maakt een diep ingrijpen in de rechten, welke de huiseigenaar oorspronkelijk toekwamen, zonder twijfel noodzakelijk en gerechtvaardigd; maar de wetgever zal hier niet verder mogen gaan dan strikt geboden is. Bij de beantwoording van de vraag, hoever men ten deze in concreto mag gaan, dient — aldus deze leden — niet uitsluitend op de doelmatigheid in de verdeling van de woonruimte te worden gelet, maar eveneens dient de rechtmatigheid in het oog te worden gehouden.

17. Onder verwijzing naar hetgeen hierboven in paragraaf 9 was opgemerkt, brachten verschillende leden in herinnering, dat blijkens sommige rechterlijke uitspraken het Huurbeschermingsbesluit ook van toepassing is op pensioenovereenkomsten (o.a. Rechtbank Zwolle, 26 Maart 1947, 1948, no. 148). Bij de thans voorgestelde tekst van de Huurwet zal dit — aldus deze leden — ook met de huurbeschermingsbepalingen van deze wet het geval kunnen zijn. Intussen vroegen deze leden zich af, of dit wel noodzakelijk is, aangezien het argument van de schaarste met betrekking tot pensions e.d. in het algemeen niet meer geldt. Gaarne zouden zij de mening van de Regering hierover vernemen.

Vele leden wezen voorts op het verschijnsel, dat een verhuurder, die tijdelijk woon- of bedrijfsruimte beschikbaar stelt (b.v. in verband met verblijf buitenslands of voor vermeerdering van het inkomen), alleen gebruik kan maken van de mogelijkheden van het Huurbeschermingsbesluit, wanneer de tijdelijke huurder na de overeengekomen termijn ontruiming weigert. Hieruit vloeien in de praktijk vele moeilijkheden voort, en het resultaat is, dat de bereidheid om voor kortere tijd percelen of gedeelten daarvan te verhuren, steeds minder gevonden wordt. Het onderhavige wetsontwerp stelt op dit punt geen verandering ten aanzien van de bestaande situatie in het vooruitzicht. Een redelijke voorziening ten behoeve van de verhuurders of exploitanten komt echter noodzakelijk voor. Een oplossing zou wellicht kunnen bieden een systeem naar analogie van artikel 10, lid 3, van het Pachtbesluit, dat de mogelijkheid biedt voor een kortere dan de normale verpachting, mits daartoe door de Grondkamer toestemming wordt gegeven, waarna dan geen recht op verlenging van de pacht-overeenkomst bestaat. Zo zou voor een tijdelijke verhuur- van woon- of bedrijfsruimte b.v. de toestemming van de kantonrechter voorgeschreven kunnen worden.

Het vraagstuk van de tijdelijke verhuur — zo merkten deze leden tenslotte op — doet zich ook voor bij de seizoenexploitatie, met name van gemeubileerde kamers en zomerhuisjes. Indien de huurder zou weigeren het gehuurde te ontruimen, is het geenszins zeker, dat hij daartoe kan worden gedwongen. Zulke feiten hebben zich — naar men meende te weten — reeds voorgedaan. Ook met het oog hierop ware een wettelijke voorziening zeer wenselijk.

#### Procedure

18. Vele leden vreesden, dat als gevolg van het toestaan van de huurverhoging er nog veel meer kwesties tussen huurders en verhuurders zullen rijzen dan zonder die verhoging reeds het geval zou zijn. Vooral na het in werking treden der Huurwet kan dus een zeer groot aantal procedures worden verwacht. Dit maakt een snelle en eenvoudige rechtsgang noodzakelijk. Te recht heeft de Regering dan ook een vereenvoudiging van de bestaande procedure nagestreefd. Deze leden betwijfelden echter, of de voorschriften, welke thans worden voorgesteld, aan die bedoeling zullen beantwoorden. Een ernstig bezwaar achtten zij met name de mogelijkheid van hoger beroep en cassatie van alle vonnissen, welke worden gewezen naar aanleiding van de vorderingen, bedoeld in artikel 21, en van vrijwel alle beschikkingen op de in artikel 13 bedoelde verzoeken; de hier aan het woord zijnde leden zouden in beide gevallen de mogelijkheid van het aanwenden van rechtsmiddelen geschrapt, althans zeer sterk beperkt willen zien.

Zouden de artikelen 15, leden 2 en 3, en 22 gehandhaafd blijven, dan weten de procederende partijen wel waar zij beginnen, maar niet waar zij eindigen; men kan tot aanzienlijke kosten voor rechtsbijstand en tot het betalen van hoge proceskosten genoodzaakt worden. Het gevolg hiervan kan zijn, dat men dit risico veelal niet aandurft.

Met name zal dit het geval zijn, wanneer het gaat om de vaststelling van de betalingsverplichting en om de vraag, of wanbetaling in de zin van artikel 11, lid 1, aanwezig is, wanneer het daarbij niet om grote bedragen gaat. Voor deze gevallen is de procedure, voorgeschreven in de artikelen 13—16, bedoeld, maar de opzet om hier langs een snelle en weinig formele weg een declaratoire beschikking te verkrijgen, wordt door de mogelijkheid van het instellen van alle rechtsmiddelen geheel doorkruist. Voorts zou het openstellen van beroepsmogelijkheid in geval van vorderingen ter zake van de artikelen 10 e.v. een afwijking betekenen van de regeling in de Woonruimtetwet in een geheel analoge materie, alsook een afwijking van het gewone recht voor wat betreft het bedrag der vordering, waarvoor de motivering voorshands niet duidelijk is.

Ook op psychologische gronden kwam het de hierbedoelde leden onjuist voor, wanneer bij elkander wonende gezinnen in een langdurig proces worden gewikkeld.

Deze leden zouden er dan ook de voorkeur aan geven, wanneer de uitspraak van de kantonrechter als een soort arbitrage zou worden beschouwd, waartegen de gewone rechtsmiddelen dus niet openstaan. Zij dachten hierbij aan de request-procedure, die voor arbeidszaken is voorgeschreven, b.v. in artikel 1639<sup>w</sup> van het Burgerlijk Wetboek, en die in het algemeen bevredigend werkt.

Voorts betwijfelden zij, of bij de thans voorgestelde procedure wel het tot stand komen van juiste huurprijzen verzekerd is. Zoals zij hierboven (paragraaf 11) reeds hadden betoogd, zouden zij de vaststelling van de huurprijzen in eerste instantie liever in handen willen zien gelegd van de (tot adviesbureaux getransformeerde) prijzenbureaux.

Het zou voorts naar hun mening aanbeveling verdienen om aan de kantonrechter het vragen van advies aan deze prijzenbureaux dwingend voor te schrijven. Het gevaar is niet denkbeeldig, dat de kantonrechters hun taak leidelijk zullen opvatten en aan de requestranten zullen opdragen te bewijzen, dat de betaalde huur in strijd is met de voorschriften, een opgave, waaraan niet gemakkelijk valt te voldoen, nog afgezien van de kosten, verbonden aan een deskundigenonderzoek. Het waren tot nu toe de prijzenbureaux, die een deskundig oordeel konden geven omtrent vermoedens van te hoge huur, en die ook een zekere uniformiteit van beoordeling waarborgen, zodat deze als adviseurs van de rechter de aangewezen organen zouden zijn.

Van andere zijde werd de gedachte geopperd, aan de kantongerechten z.g. „huurkamers” te verbinden, naar analogie van de bestaande pachtkamers. Daarvan zouden verschillende deskundigen deel moeten uitmaken, die optreden al naargelang zij voor de gevallen, die aan de orde komen, speciaal competent zijn; gedacht werd b.v. aan deskundigen voor stadswoningen, voor plattelandswoningen, voor bedrijfspanden, enz. Deze oplossing wilden sommige leden krachtig aanbevelen voor het geval er overwegende bezwaren mochten bestaan tegen het handhaven der prijzenbureaux, waaraan ook zij de voorkeur gaven. Wellicht ware tevens te overwegen om, indien de mogelijkheid van hoger beroep gehandhaafd zou moeten worden, hiervoor een centrale instantie aan te wijzen, gelijk dit ook ten aanzien van pachtzaken is geschied.

Algemeen was men van mening, dat de procedure in ieder geval zo eenvoudig mogelijk moet worden gehouden; eerst dan zal zij werkelijk de tendenz om te hoge huren te vragen tegen kunnen gaan. Te meer is zulk een procesgang gerechtvaardigd, daar het in vele gevallen om betrekkelijk geringe financiële belangen zal gaan. Een voordeel is tenslotte ook nog, dat dan niet alleen de beter gesitueerden tot een procedure zullen overgaan, maar dat ook de minder draagkrachtigen spoediger hun recht zullen kunnen zoeken.

De leden, die reeds eerder (paragraaf 14) op het nauwe verband tussen Huurwet en Woonruimtetwet hadden gewezen, drongen er op aan, dat ook de wijze van procederen in beide wetten gelijk zal worden geregeld. Zo nodig zouden in de onderhavige wet enkele bepalingen tot wijziging van de Woonruimtetwet kunnen worden opgenomen.

Dezelfde leden achtten het een ongewenste toestand, dat de gemeente door een ontruimingsvonnis voor een voldongen feit kan worden geplaatst en zo als het ware gedwongen om onmiddellijk een andere woning aan te wijzen. Artikel 30 F van de Woonruimtetwet, volgens hetwelk B. en W. in bepaalde gevallen de ontruimingstermijn moeten vaststellen, zal ook na het in werking treden van de Huurwet toepasselijk blijven. Het ware juist, deze bepaling in de Huurwet op te nemen, waarbij zij dan tevens zou kunnen worden uitgebreid tot alle gevallen van ontruiming. Te meer waar artikel 18, lid 3, van de Woonruimtetwet nog weer een andere regeling geeft,

wilden deze leden er voor pleiten deze gehele materie in beide wetten in onderlinge samenhang te herzien en tot eenheid te brengen.

## Artikelen

*Artikel 1.* Is de „oude huurprijs” — zo werd door vele leden gevraagd — niet de huurprijs van vóór 27 December 1940, als gevolg van de huurstop? Moet ook, indien de huur nadien vrijwillig is verhoogd, niet de huurprijs van vóór die datum als „oude huurprijs” worden aangehouden? Zou dit niet het geval zijn, dan kunnen vreemde situaties ontstaan, n.l. wanneer in een zelfde blok huizen sommige huurders wél, andere niet bereid waren tot het betalen van een hogere huur. De laatsten zouden dan bij invoering van de Huurwet in een bevoorrechte positie komen.

Andere leden wezen er op, dat de term „bedrijfsruimte”, voorkomend onder 3, volgens de toelichting op dit artikel betrekking heeft „op alle ruimten, voor zover althans zelfstandig, welke voor andere dan woondoeleinden worden gebezigd”. In andere wetten, bijv. de Wet op de Materiële Oorlogsschaden, worden bedrijf en beroep streng onderscheiden. Is dat hier niet het geval?

Gevraagd werd voorts, waarom schepen, welke geen bedrijfsuitrusting zijn, niet onder de werking van deze wet zijn gebracht. Met name was men van mening, dat deze woonschepen onder de huurbescherming dienden te vallen.

Tenslotte werd nog de vraag gesteld, of het niet gewenst is, om naast huur en verhuur ook te vermelden gemengde contracten, waarbij blijkens de omstandigheden het gebruik van een onroerend goed overweegt. Aldus wordt niet alleen steun gegeven aan de zich ten deze ontwikkelende jurisprudentie, maar — zo meenden de leden, hier aan het woord — ook aan de rechtspraak de mogelijkheid gegeven, om tot een bevredigende oplossing te komen ten aanzien van de pensionovereenkomsten. De rechtscolleges en ook de Hoge Raad komen thans tot verschillende uitspraken. Bij een aanvulling, zoals hier wordt voorgesteld, kan naar gelang van de aard van een bepaalde pensionovereenkomst, waarover reeds in paragraaf 9 is gesproken, zowel de prijsbeheersing als de huurbescherming worden toegepast. Gedacht werd o.a. aan het niet beroepsmatig verhuren van kamers met een zekere bediening en het verstrekken van broodmaaltijden tegenover b.v. het pension met huiselijk verkeer. Het is van groot belang, dat kamerbewoners, als studenten en woninglozen, die tot camouflage van een te hoge huur tot een soort pensionovereenkomst gedwongen werden, doch voor wie het genot van het onroerend goed van overwegende betekenis is, dezelfde bescherming genieten als onderhuurders. Na het einde van de overeenkomst kan dan het pensiongedeelte zo nodig vervallen en de huurprijs aan de hand van deze wet worden vastgesteld.

*Artikel 2.* Gevraagd werd, of ook de huur, die in langdurige contracten is overeengekomen, verhoogd mag worden. Zo ja, bestaat dan niet het gevaar, dat de lasten bijv. voor charitatieve verenigingen te hoog zullen worden?

Zal het mogelijk zijn aflopende huurcontracten bij de vernieuwing zodanig te wijzigen, dat het onderhoud voor rekening van de huurder komt, terwijl dit in het oude contract niet het geval was? En zo niet, is dit dan wel mogelijk, als de huur met een lager percentage dan het wettelijke maximum wordt verhoogd?

*Artikel 3, leden 1 en 2.* Enkele leden stelden de vraag, hoe in de praktijk zal moeten worden uitgemaakt, dat een onroerend goed op een bepaald tijdstip is „tot stand gekomen”. Noch in het ontwerp, noch in de Memorie van Toelichting wordt op deze vraag een afdoend antwoord gegeven. Er zijn — zo meenden deze leden — verschillende criteria ter beantwoording van de gestelde vraag. Men kan b.v. stellen, dat een onroerend goed tot stand is gekomen op het tijdstip, dat het door de aannemers wordt „opgeleverd”. Een ander criterium zou zijn het tijdstip, waarop de woning te huur wordt aangeboden, blijkende uit de datum van het eerste huurcontract. De moeilijkheid is echter, dat het in de praktijk vaak niet mogelijk zal zijn, het juiste tijdstip van oplevering of de juiste datum van eerste verhuur vast te stellen.

Het zou wellicht ook mogelijk zijn te bepalen, dat een onroerend goed wordt geacht tot stand te zijn gekomen op het tijdstip, dat door het Gemeentebestuur een vergunning, als bedoeld in artikel 6 der Woningwet, wordt verleend. In bedoeld artikel wordt o.m. bepaald, dat het zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders verboden is „krachtens enig zakelijk recht tot woning in gebruik te nemen, of als eigenaar of in enige andere hoedanigheid tot woning in gebruik te geven, een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, laatstelijk niet als woning gebezigd”.



Deze z.g. woonvergunning wordt in de praktijk verleend, nadat door de Dienst van Bouw- en Woningtoezicht is geconstateerd, dat het gereed gekomen bouwwerk tot bewoning geschikt is; krachtens deze vergunning wordt het gebouwde dus eerst een „woning”.

Het bezwaar tegen de laatstbedoelde omschrijving van „tot stand komen” is echter, dat het in de praktijk mogelijk is, dat, hoewel de woonvergunning dateert van vóór 27 December 1940, de huurprijs van deze woningen is vastgesteld op grond van artikel 2, 3de lid, laatste alinea, van het Huurprijbesluit 1940, volgens welke bepaling de huurprijs van 9 Mei 1940 niet behoef te gelden voor nieuwbouw, welke na het in werking treden van het besluit tot stand gekomen is.

Het Huurprijbesluit omschrijft niet, wat onder „totstandkoming” wordt verstaan, terwijl het vaststaat, dat nieuwe (hogere) huurprijzen zijn vastgesteld voor woningen, „afgebouwd” in November 1940—Januari 1941.

Ten einde dus alle moeilijkheden te ondervangen, zou volgens de hier aan het woord zijnde leden het eerste lid van artikel 3 moeten luiden:

„De huurprijs van een gebouw onroerend goed, die niet is vastgesteld op grond van artikel 2, lid 3, laatste alinea van het Huurprijbesluit 1940, is de oude huurprijs, vermeerderd met 15 %, voor iedere termijnbetaling naar boven af te ronden op een veelvoud van vijf cent.”

Het tweede lid zou dienovereenkomstig moeten worden gewijzigd. Opgemerkt werd verder, dat de woorden „alle ongebouwd onroerend goed” (lid 2) veranderd zouden moeten worden in „al het ongebouwd onroerend goed”, of „alle ongebouwde onroerende goederen”.

Lid 3. Hoe zal gehandeld moeten worden in een geval als het volgende? Een pand is vóór 27 December 1940 als bedrijfsruimte verhuurd geweest tegen een bepaalde prijs. Nadien heeft het een andere bestemming gekregen en is de huur om die reden gewijzigd. Welk huurbedrag geldt nu als oude huurprijs?

In de crisisjaren, voorafgaande aan de oorlog 1940—1945 — aldus werd voorts opgemerkt —, hebben vele huiseigenaren, ten einde leegstaan van hun woningen te voorkomen of daaraan een einde te maken, de huur moeten terugbrengen tot een ook voor die tijd, abnormaal laag niveau. Daarop is een huurstop afgekondigd, waardoor deze huiseigenaren door de inmiddels gestegen lasten in bijzondere moeilijkheden zijn komen te verkeren. Kan in deze gevallen, op grond van artikel 3, lid 3, een verhoging van meer dan 15 pct. worden toegestaan?

Dient naast de restrictie: „niet onder normale omstandigheden” ook niet gesteld te worden: „of in strijd met een huurprijbesluit”? In aansluiting op een opmerking, welke hierboven bij artikel 1 werd gemaakt, meenden vele leden, dat de daarbedoelde ongewenste toestand door de hier voorgestelde toevoeging kan worden voorkomen. Naar hun mening zouden te hoge huren en woekerprijzen voor de toekomst en ook voor volgende huurders niet als grondslag van de huurprijs mogen blijven gelden.

Artikel 4. Gevraagd werd, of bij toepassing van dit artikel zowel naar boven als naar beneden van het percentage van 15 kan worden afgeweken.

Wat wordt met „bijzondere redenen” bedoeld? Kan de Regering hiervan ook voorbeelden geven? Zal de Regering b.v. bereid zijn op grond van dit artikel een gunstiger regeling te treffen ten aanzien van de goedkope plattelandswoningen, waarover in paragraaf 3 gesproken is?

Artikel 5. Vele leden achtten het maximumpercentage van 13 te laag. Het kan tot gevolg hebben, dat de verhuurder, ondanks de 15 pct. huurverhoging, niets méér zal ontvangen dan voorheen. In gevallen n.l. waarin bij samenwoning de verhuurder tot nu toe 30 pct. boven de in 1940 geldende huur ontving, kan hij ten gevolge van het bepaalde in dit artikel daar niet bovenuit komen. Zelfs loopt hij gevaar, dat de huurverhoging wegens samenwoning op een lager bedrag vastgesteld zal worden dan tot nu toe gold. De motivering, die de Regering voor dit artikel geeft, is niet overtuigend. Ongetwijfeld geeft dubbele bewoning grotere slijtage en dus hogere onkosten en daarenboven is de woondienst, die bewezen wordt, groter dan normaal, daar er aan twee gezinnen in plaats van aan één huisvesting wordt geboden. In verhouding tot wat de huurder, die een onderhuurder neemt, van deze in het algemeen aan huur pleegt te ontvangen, is wat de huiseigenaar er van ontvangt toch al zeer gering. Redelijker is het dan ook — aldus deze leden — om bij samenwoning 15 pct. verhoging toe te staan op de huur, die geldt zonder samenwoning, en het bedrag van de toeslag wegens samenwoning te laten zoals het thans is.

Van verschillende zijden werd opgemerkt, dat dit artikel wel voorziet in huurverhogingen bij meervoudige bewoning, niet echter bij meervoudig of meer intensief gebruik van bedrijfsruimte. Het komt echter redelijk voor, dat ook in zulke gevallen, welke veelvuldig voorkomen in streken, die van de oorlog sterk te lijden hebben gehad, huurverhoging wordt toegestaan.

Artikel 6. Kan de Minister mededelen, hoe hij zich voorstelt, dat het gebruiksgenot, waarvan in dit artikel sprake is, zal worden bepaald?

Is geen nauwkeuriger aanduiding mogelijk van de begrippen „zelfstandige woning” en „zelfstandige bedrijfsruimte”? Zal zo'n zelfstandige ruimte b.v. steeds een afzonderlijke toegang tot de openbare weg of tot een gemeenschappelijke ingang moeten hebben?

Voorts werd de vraag gesteld, of bij de verdeling van de huurprijs moet worden uitgegaan van de volgens de bepalingen van deze wet geoorloofde huurprijs dan wel van de werkelijk betaalde huur.

Artikel 7. Zal de verhoging van 20 pct. ook gelden voor de huren van gedeelten, die na 27 December 1940 tot stand gekomen zijn?

Artikel 8. Kunnen hieronder ook winkelpanden vallen, welke contractueel verhuurd zijn met de verplichting tot onderhoud?

Vele leden vroegen, of de Regering van oordeel is, dat de bepalingen van artikel 1586 e.v. van het Burgerlijk Wetboek voldoende zijn voor een regeling van de verplichtingen van huurder en verhuurder. Zij zelf waren geneigd dit te betwijfelen. Andere leden meenden, dat de thans geldende wettelijke bepalingen en de gewoonte inderdaad voldoende zijn.

Is het de bedoeling, dat deze verlaging „automatisch” toepassing vindt of moet de kantonrechter uitspraak doen?

Artikel 9. Blijkens het sub 1 voorgestelde zou men, wanneer in de huur van woningen de kosten der watervoorziening zijn inbegrepen, de geschatte kosten voor water moeten aftrekken, voordat men tot de huurverhoging van 15 pct. mag overgaan. Dit zou, naar werd opgemerkt, tot veel onaangenaamheden kunnen leiden, met name in steden als Amsterdam, Rotterdam en den Haag, waar dikwijls inclusief waterleiding wordt verhuurd. Wanneer n.l. in een pand met verscheidene woningen de huurverhoging zal worden toegepast, moet eerst een schatting van de kosten der watervoorziening plaats vinden. In vele van zulke panden — vooral in beide eerstgenoemde steden komt dit voor — bevindt zich echter geen meter en het tarief voor de watervoorziening wordt dan voor het gehele pand vastgesteld naar de oppervlakte der woningen of een dergelijk criterium. Dit bedrag zal dus moeten worden omgeslagen over de woningen en het zal in een groot aantal gevallen uitermate moeilijk zijn het daarover met de bewoners eens te worden; verschillende bewoners zullen beweren, dat zij minder water gebruiken dan anderen, waarbij nog komt, dat de benedenwoning veelal een tuintje heeft.

Veel kwesties en moeilijkheden zouden voorkomen, indien de aftrek achterwege zou worden gelaten.

Dat dit in de praktijk slechts een gering verschil maakt, werd aangetoond aan het volgende voorbeeld, betrekking hebbende op een groep van 148 woningen te Rotterdam. Voor dit blok bedraagt het voor water te betalen bedrag f 1488,48 per jaar; d.i. per woning f 10,06 per jaar en f 0,19 per week. De huren van deze woningen bedragen respectievelijk f 5, f 5,25 en f 5,50. Verhoogt men deze bedragen met 15 pct. en maakt men voorts gebruik van het recht tot afronding op bedragen van 5 cent, dan worden de volgende uitkomsten verkregen:

Huur .....	f 5,—	f 5,25	f 5,50
15 % .....	0,75	0,79	0,82 <sup>s</sup>
	f 5,75	f 6,04	f 6,32 <sup>s</sup>
afgerond .....	5,75	6,05	6,35

Past men nu de methode van berekening van het wetsontwerp toe, dan verkrijgt men de volgende resultaten:

Huur .....	f 5,—	f 5,25	f 5,50
af: water .....	0,19	0,19	0,19
	f 4,81	f 5,06	f 5,31
15 % .....	0,72	0,76	0,80
water .....	0,19	0,19	0,19
	f 5,72	f 6,01	f 6,30
afgerond .....	5,75	6,05	6,30

Hieruit blijkt dus, dat de resultaten bij beide methoden van berekening voor de woningen van f 5 en van f 5,25 gelijk blijven, terwijl ten aanzien van de woningen van f 5,50 een verschil van slechts 5 cent per week gevonden wordt. Hierbij zij nog opgemerkt, dat in het desbetreffende huizenblok slechts 10 woningen van f 5,50 zijn.

Vele leden sloten zich bij het voorgaande betoog aan en zouden op grond daarvan willen bepleiten, het woord „water” uit het bepaalde onder 1 te doen vervallen.

Met betrekking tot het onder 3 bepaalde werd de vraag gesteld, of het toelaatbaar zal zijn om bij vernieuwing van installaties voor centrale verwarming en andere apparaten, die ten gerieve van de huurder in de woning zijn aangebracht en die een betrekkelijk korte levensduur hebben, in verband met de gestegen aanschaffingsprijs de verhoogde kosten voor rente en afschrijving ten laste van de huurders te brengen. Waar het aan de industrie wordt toegestaan om bij de calculatie van de prijs der producten rekening te houden met de gestegen aanschaffingsprijs van de productiemiddelen, kwam het aan vele leden onrechtvaardig voor, wanneer hetzelfde aan woningexploitanten zou worden onthouden. Gaarne zou men op dit punt alle onzekerheid weggewen zien.

Gevraagd werd voorts, door wie de schatting (sub 1), de berekening van de verkoopwaarde (sub 2) en de bepaling van de redelijkheid der vergoeding (sub 3) zal worden verricht. In aansluiting op hetgeen hierboven in paragraaf 11 was opgemerkt, vroeg men, of het niet wenselijk zou zijn, dat daartoe adviescolleges worden gevormd, als hoedanig wellicht de bestaande huurprijzenbureaux zouden kunnen fungeren.

Vervolgens werd de vraag gesteld, of het percentage van 20, genoemd onder 2, niet te hoog is. Hoe is men tot dit percentage gekomen?

Tenslotte rees bij enkele leden de vraag, of „verwarming”, een eveneens gebruikelijke bijkomende praestatie, valt onder „andere energie”, genoemd onder 1, dan wel onder 3 van dit artikel.

*Artikel 10, lid 1.* Gevraagd werd, of het niet juist zou zijn, dit lid in dier voege aan te vullen, dat het thans bepaalde niet geldt, wanneer de huur is beëindigd met toestemming van de huurder.

Vele leden vroegen zich af, of de huurbescherming niet beperkt diende te blijven tot gebouwd onroerend goed of gedeelten daarvan. Zij meenden, dat deze voor los land, sportterreinen, percelen open grond en water, enz. niet nodig, ja zelfs ongewenst is.

Ook wanneer de werking van dit artikel aldus wordt beperkt — zo merkten deze leden op — zouden daaronder nog vallen de huur van boxen in een garage, de seizoenhuur van zomerhuisjes, de huur van gemeubileerde woningen in vacantiemaanden, de huurovereenkomsten, gesloten met conciërges en filiaalhouders, etc., waarover ten dele reeds in paragraaf 16 is gesproken. Bij het huidige Huurbeschermingsbesluit tracht de jurisprudentie zich soms op weinig geslaagde wijze uit de moeilijkheden te redden. Vooreerst wordt wel een beroep gedaan op de goede trouw, waarbij soms verder wordt gegaan dan de leer van de Hoge Raad sanctionneert. Vervolgens hebben deze moeilijkheden aanleiding gegeven tot een zeer ruime interpretatie van het begrip „eigen gebruik”, dat in artikel 12, sub 1, ook thans is overgenomen, door daaronder ook te brengen eigen gebruik door derden en eigen gebruik ten verkoop. Dit is naar de mening van deze leden onjuist en leidt tot ongewenste consequenties.

Door in dit artikel een beperking aan te brengen in deze zin, dat de huurder in het genot blijft, tenzij de aard van de overeenkomst in verband met de aard van het verhuurde zich daartegen verzet, zou wellicht een oplossing te vinden zijn, die tevens mogelijk maakt het begrip „eigen gebruik” in artikel 12, onder 1, te formuleren als „persoonlijk gebruik”. Mogelijk zou hierdoor ook het vraagstuk opgelost worden, waarover in de jurisprudentie verschil van mening bestaat, of na beëindiging van de arbeidsovereenkomst de werknemer een pand, dat eigendom is van de werkgever, moet ontruimen. Naar de mening van deze leden zou dit alleen te aanvaarden zijn, als tevens de aard van het verhuurde pand of woongedeelte (een typische conciërgewoning, of het woongedeelte van een filiaal) zich tot een voortduren van het gebruik zou verzetten. In de overige gevallen zou door het vervallen van het gebruiksrecht de vrijheid van de werknemer ten aanzien van de keuze van arbeid en werkgever ernstig in het gedrang komen.

Nog een andere vraag doet zich bij dit artikel voor. Moet de uitdrukkelijk is accoord gegaan, nog recht kunnen doen gelden op voortzetting van het gebruik? De leden, hier aan het woord, zouden geneigd zijn die vraag ontkennend te beantwoorden, tenzij de huurder door redenen tengevolge van omstandigheden buiten zijn wil redelijkerwijs verhinderd is om aan een voorgenomen verhuizing gevolg

te geven. Behoort het artikel niet in deze zin te worden aangevuld?

Deze leden meenden voorts, dat het niet duidelijk is, of dit artikel ook toepasselijk is op de huurder, die het gehuurde geheel heeft onderverhuurd. Kan van hem worden gezegd, dat hij het genot heeft van het goed? Dan zou dit zelfde ook gezegd kunnen worden van de eigenaar.

Tenslotte werd de vraag gesteld, of uit het feit, dat in het eerste lid slechts een bevoegdheid wordt gegeven om in het genot te blijven, de gevolgtrekking moet worden gemaakt, dat partijen — en met name de huurder — niet meer aan de oude opzeggingstermijnen gebonden zijn, om dit genot weer te beëindigen. In dat geval zou ten deze een uitzondering gelden ten aanzien van het bepaalde in het tweede lid, waarin wordt gezegd, dat partijen dezelfde rechten en plichten hebben als voorheen golden. Deze uitzondering ware dan daarbij te vermelden.

*Artikelen 10—12.* Sommige leden hadden kennis genomen van gevallen, dat huurders een pand, zonder daarvan zelf gebruik te maken, aan verschillende kantoren hadden onderverhuurd en op die wijze grote bedragen incasseerden, welke verre uitgingen boven de huur, die zij aan de eigenaar betaalden. Deze leden achtten het wenselijk in de Huurwet vast te leggen, dat de huurder, die uitsluitend of bijna uitsluitend financieel belang heeft bij de voortzetting van de huur, c.q. het genot, geen beroep zal kunnen doen op de artikelen 10—12 dezer wet.

Door vele leden werd de vraag gesteld, of partijen deze artikelen (met name artikel 11, lid 1, en artikel 12) bij overeenkomst kunnen uitsluiten. In het algemeen zouden deze leden er op willen aandringen, dat duidelijk wordt vastgesteld, welke bepalingen van openbare orde zijn en welke niet.

*Artikel 11, lid 1.* Evenals in artikel 2, sub 1, van het Huurbeschermingsbesluit wordt hier onder de ontruimingsgronden genoemd „ernstige overlast, de verhuurder of zijn huisgenoten aangedaan”. Vele leden achtten dit overlastbegrip te beperkt. In de praktijk komt het herhaaldelijk voor, dat een verhuurder overstelpt wordt met klachten van omwonenden over het optreden van een a-sociale huurder, die hen het woongenot vergalt. De hier aan het woord zijnde leden zouden het als een verbetering beschouwen, wanneer in dergelijke gevallen het kwade element uit de buurt zou kunnen worden verwijderd. De mogelijkheid hiertoe kan worden geschapen door de geciteerde zinsnede b.v. als volgt aan te vullen: „ernstige overlast, de verhuurder, diens huisgenoten of de burens aangedaan”.

Voorts werd de vraag gesteld of onder „onbehoorlijk gebruik” ook is te verstaan het onderverhuren, als dit contractueel verboden is. In dit verband werd gewezen op het feit, dat door onderverhuur van overtollige ruimte veelal alleen vordering kan worden voorkomen. Ware het daarom niet gewenst uitdrukkelijk vast te leggen, dat geen beroep op dit artikel kan worden gedaan als onderverhuur heeft plaats gehad, welke niet in strijd is met de bepalingen van de plaatstelijke bouwverordening ter uitvoering van artikel 3, lid 2, van de Woningwet?

De hier aan het woord zijnde leden meenden verder, dat de toevoeging „de verhuurder of zijn huisgenoten aangedaan” een ongewenste beperking inhield. Bij het weglaten van deze zinsnede zou onder overlast ook kunnen vallen die, welke aan bezoekers of de buurt wordt aangedaan.

*Lid 2.* Acht de Regering het gevaar niet aanwezig, dat vele huurders in geval van wanbetaling zullen verklaren, dat zij het met de betalingsverplichting niet eens zijn, uitsluitend om toepassing van het eerste lid te voorkomen?

*Artikel 12.* Het komt nogal eens voor — aldus merkten vele leden op —, dat een verhuurder een door hem verhuurd pand zelf wil gaan bewonen, zonder dat hij verkeert in het geval, genoemd in lid 1. Is hij in staat de huurder een andere passende woning in huur aan te bieden of wordt de huurder door anderen zulk een aanbod gedaan, dan schijnt het redelijk, dat ook dan de huurder verplicht zal zijn tot ontruiming. Is de Minister bereid deze mogelijkheid in de wet op te nemen? Daarbij ware te overwegen, deze mogelijkheid te binden aan de verplichting voor de verhuurder om de huurder een billijk bedrag aan verhuiskosten te vergoeden.

Andere leden wezen op het feit, dat het met name in steden, die zwaar van de oorlog te lijden hebben gehad, voorkomt, dat de eigenaars van een complex huizen niet tot vernieuwing daarvan kunnen overgaan, omdat in een gedeelte van zulk een complex nog een of enkele huurders wonen. Een vonnis tot ontruiming kan in zulk een geval niet verkregen worden, wanneer zich althans niet één van de

omstandigheden, genoemd in dit artikel, voordoet. Acht de Regering het niet wenselijk in deze moeilijkheid te voorzien door artikel 12 aan te vullen met een bepaling van deze strekking, dat ontruiming eveneens zal moeten plaats vinden, indien het algemeen belang zulks vordert?

Vele leden stelden de vraag, wat de Minister verstaat onder „eigen gebruik”. Overigens verwezen zij naar hetgeen ten deze bij artikel 10 reeds was opgemerkt.

Ten aanzien van het onder 2 gestelde werd opgemerkt, dat het voldoen aan elke contractuele verplichting door een rechtsvoorschrift wordt opgelegd, evenals het gevolg geven aan een vonnis, dat b.v. ten behoeve van een derde tegen de verhuurder is gewezen. Ware daarom niet een toevoeging gewenst, waarin uitkomt, dat de in dit lid bedoelde verplichting buiten toedoen van de verhuurder moet zijn ontstaan?

Verwezen moge voorts worden naar hetgeen in het algemeen gedeelte over dit artikel is te berde gebracht.

*Artikel 13.* Moet onder 2 ook niet artikel 11, lid 1, vermeld worden? Mede in verband met de artikelen 17 en 18 schijnt dit noodzakelijk.

*Artikel 14.* In verband met de gevolgen, die aan niet-verschijning verbonden zijn, werd gevraagd of de oproeping per aangetekende brief wel voldoende waarborg biedt, dat deze ook inderdaad ter kennis van de betrokken persoon komt. Daar beide partijen dikwijls in hetzelfde huis wonen en de verhouding tussen deze gewoonlijk niet van de meest aangename aard is, werd dit betwijfeld. Zou het daarom niet wenselijk zijn, de oproeping per deurwaarders-exploot te doen geschieden?

Kan de behandeling niet in raadkamer plaats hebben, waardoor ook het griffierecht lager zou worden?

*Artikel 15.* Is het, mede in verband met artikel 16, niet wenselijk voor te schrijven, dat een schriftelijke beschikking zal worden gegeven?

Moeten ook geen regelen gegeven worden met betrekking tot het verzet en het request-civiel? De mogelijkheid van deze laatste voorziening lijkt dubieus, omdat deze zal afhangen van de vraag, of hier al dan niet van oneigenlijke rechtspraak sprake is.

*Artikel 16.* Bij de voorgestelde redactie is het mogelijk, dat bij de eerste behandeling opzettelijk feiten worden achtergehouden, ten einde deze in een latere procedure te kunnen benutten en daardoor uitstel van de uiteindelijke beslissing te bewerken. Ter voorkoming hiervan werd in overweging gegeven de woorden „tenzij een der partijen nieuwe feiten aanvoert” te wijzigen in: „tenzij voor een der partijen de omstandigheden veranderd zijn sedert de vorige uitspraak”.

*Artikel 18.* Hoe verhoudt zich het bepaalde in dit artikel tot het voorschrift van de Woonruimtwet, volgens hetwelk burgemeester en wethouders een termijn van ten hoogste zes maanden bepalen, binnen welke de ontruiming dient te geschieden?

Wat is de reden, dat hier een afwijkende regeling wordt gegeven?

Is het voorts wel juist om in dit artikel te spreken van het laten „voortduren” van de bevoegdheid, om in het genot te blijven? Volgens artikel 11 is nl. deze bevoegdheid „vervallen” door het enkele intreden van de daar genoemde feiten. Is de formulering: „... alsnog gedurende een bepaalde termijn de bevoegdheid verlenen om in het genot van het goed te blijven”, niet juist?

*Artikel 19.* De praktijk leert — zo merkten vele leden op —, dat de verhaalsmogelijkheid veelal gering is. Zou het stellen van een waarborgsom hier geen uitkomst kunnen bieden?

Zeer vele leden achtten het noodzakelijk, dat aan de rechter imperatief wordt voorgeschreven de som te bepalen, die de huurder verplicht is te betalen als voorlopige vergoeding voor het genot van het goed tijdens de procedure. Daartoe zouden de woorden „kan ..... bepalen” (lid 1) vervangen dienen te worden door: „bepaalt”.

In de toelichting op dit artikel is niet duidelijk de mededeling, dat de verhuurder in het geheel geen betaling zou ontvangen. Deze is krachtens artikel 10 toch altijd tot een bepaalde betaling verplicht?

*Artikel 20.* Indien b.v. 3 maanden na de dag, waarop voor de eerste maal bij in kracht van gewijsde gegane beschikking of vonnis is komen vast te staan, dat de huurder of gewezen huurder te veel heeft betaald, het gebruiksgenot eindigt, heeft de gewezen huurder dan nog 6 maanden om van het vorderingsrecht gebruik te maken? Zo ja, wat is dan het motief voor deze langere termijn?

Is het de bedoeling om door deze bepaling de rechtsvordering te doen vervallen, of ook het vorderingsrecht in die zin dat een vonnis, waarbij het bedrag is vastgesteld, niet meer na de genoemde termijn kan worden geëxecuteerd?

Vele leden hadden voorts ernstig bezwaar tegen het in het tweede lid omschreven mitigatierecht in verband met hetgeen in de vijfde alinea van paragraaf 15 is gesteld.

*Artikel 21.* In de vierde regel staat een drukfout: in plaats van „kantoor” moet gelezen worden: kanton.

De bedoeling van dit artikel was sommige leden niet duidelijk. Slaat de tussenzin „als bedoeld in artikel 10” alleen op „tot genot” of ook op „tot huur en verhuur”? In het eerste geval lijkt de toevoeging „tot huur en verhuur” niet juist, omdat artikel 10 niets over de huurovereenkomst bepaalt. In het tweede geval is het niet duidelijk, waarom volgens artikel 22 dan bij een normale huurovereenkomst in afwijking van het normale recht een beroepsmogelijkheid wordt gegeven voor vorderingen van elk bedrag.

Aldus vastgesteld 11 April 1950.

VAN VLIET  
STAPELKAMP  
DROESEN  
LUCAS  
DE LOOR.

