

1529

EINDVERSLAG DER COMMISSIE VAN RAPPORTEURS  
over het ontwerp van wet, houdende regelen nopens de huur-  
prijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders.

Nadat het Voorlopig Verslag der Commissie aan de Regering was medegeedeeld, is van haar ontvangen de navolgende

## MEMORIE VAN ANTWOORD

§ 1. Met voldoening hebben de ondergetekenden kennis genomen van de verklaring van vele leden, dat zij konden instemmen met de strekking van de voorgestelde regeling en met het beginsel, hetwelk daaraan ten grondslag ligt.

Inderdaad vindt de handhaving van de huren op het peil van 9 Mei 1940 voor een belangrijk gedeelte haar verklaring in de noodzaak het huurpeil te doen aansluiten bij de door de Regering gevolgde algemene loon- en prijspolitiek. Gelijk in de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer ter zake van het onderhavige wetsontwerp reeds werd opgemerkt, was het echter daarnaast ook noodzakelijk de huurders te beschermen tegen huurprijsverhogingen, afgedwongen ten gevolge van de schaarste aan woon- en bedrijfsruimten.

In verband met de schaarste aan bouwmaterialen, welke na het einde van de tweede wereldoorlog aanvankelijk voortduurde, moest de eerste tijd worden berust in het achterwege blijven van noodzakelijk onderhoud. Toen deze schaarste was opgeheven en dus de mogelijkheid tot onderhoudswerkzaamheden — zij het tegen hogere kosten dan vóór 1940 — aanwezig was, scheen het tijdstip voor een huurverhoging gekomen, mits voor deze verhoging in het kader van de algemene loon- en prijspolitiek aan de huurders in het algemeen compensatie kon worden gegeven. Gelijk de hier aan het woord zijnde leden terecht opmerken, biedt de bij de Tweede Kamer ahangige belastingherziening de gelegenheid tot compensatie. Indien zowel de huurverhoging als de voorstellen tot belastingherziening worden aanvaard, zullen de betrokken wetten dan ook gelijktijdig worden ingevoerd.

Een huurverhoging van meer dan 15 %, waarbij het meerdere ten goede komt aan een fonds, waaruit een deel van de hoge bouwkosten van de nieuwe woningen kan worden bestreden, zou slechts dan voldoende zin hebben, indien het mogelijk ware deze verhoging — voor zover 15 % te boven gaande — zonder compensatie uit 's Rijks kas ten laste van de huurders te brengen. Gelijk bij de behandeling van het onderhavige wetsontwerp reeds meermaals werd betoogd, is een dergelijke handelwijze in de huidige verhoudingen niet mogelijk. Reeds daarom menen ook de ondergetekenden dit punt thans te mogen laten rusten.

Naar het oordeel van de ondergetekenden geeft het wetsontwerp in zijn huidige redactie met betrekking tot de zgn. deelhuren en gemengde huren voldoende richtlijnen om het de huuradviescommissie en de rechter, zo nodig, mogelijk te maken een bevredigend advies of een bevredigende uitspraak te geven.

Eenstemmigheid van oordeel omtrent de noodzakelijkheid van een wettelijke regeling van de huurprijzen, zowel in de afgelopen jaren als in de tegenwoordige tijd, behoeft geen eenstemmigheid te betekenen omtrent de wijze, waarop die regeling geschiedt. Dit blijkt duidelijk uit het standpunt, dat blijkens het gestelde op blz. 2 van het Voorlopig Verslag door verscheidene leden wordt ingenomen. Deze leden betogen, dat er een steeds groeiende spanning is ontstaan tussen de positie van de huiseigenaren en hetgeen een billijke verdeling van de oorlogslasten schijnt te vorderen en dat deze spanning door invoering van de thans voorgestelde regeling niet zal worden weggenomen. Tegenover dit betoog moge worden gesteld, dat de heer K. Sneep in zijn rede voor het congres van de Nederlandsche Bond

van Huis- en Grondeigenaren, gehouden op 11 Maart 1949, aan de hand van steekproeven heeft becijferd, dat het kapitaalrendement voor huizen na de laatste wereldoorlog nog altijd staat op 3,4 %. Dit percentage wordt dus bereikt ondanks de door de bovenbedoelde leden genoemde „bevriezing” van het huurpeil, de gestegen kosten, verbonden aan de instandhouding van het oude bezit, en andere gevolgen van de plaats gehad hebbende muntdepreciatie.

De bedoelde leden wijzen er voorts op, dat de positie van de huiseigenaren niet op één lijn mag worden gesteld met die van houders van vorderingen in vóóroorlogs geld, aan welke soort van vermogensvorming de wisselende koopkracht van het geld inhaerent is. De ondergetekenden zouden hiertegenover willen opmerken, dat het in het algemeen belang noodzakelijk kan zijn, dat de Overheid ten opzichte van bepaalde vermogensobjecten met wettelijke maatregelen ingrijpt, indien — uit welken hoofde dan ook — andere vermogensobjecten sterk in waarde zijn gedaald, zulks ten einde het ontstaan van te grote en niet te motiveren verschillen te voorkomen. Gelijk hierboven bleek, is ondanks dit ingrijpen toch een redelijk rendement voor het huizenbezit verzekerd gebleven, al zijn dan ook nu bepaalde maatregelen nodig om de onderhoudstoestand weer op peil te brengen.

Te zamen met de door verscheidene leden genoemde moeilijkheid, verbonden aan de loon- en prijsbeheersing, is in een en ander de verklaring te vinden van het feit, dat de huurprijzen eerst bij het onderhavige ontwerp van wet een algemene herziening ondergaan. Thans zou immers — indien algemene hervatting van de onderhoudswerkzaamheden zou worden verlangd zonder een compensatie in de vorm van een verhoging van de huurprijs — het rendement als regel beneden een redelijk peil dalen. Overigens willen de ondergetekenden niet nalaten er ook in dit verband aan te herinneren, dat — in daarvoor in aanmerking komende gevallen — ook ondanks de algemene huurstop incidentele herziening van een huurprijs mogelijk was ingevolge de bepalingen van het Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941.

Ook de Regering heeft als sluitstuk van haar huurpolitiek een huurpeil voor ogen, waarbij de huur enerzijds een redelijk gedeelte van het inkomen van de huurder bedraagt en anderzijds voldoende is om de verhuurder een redelijke exploitatie van zijn bezit mogelijk te maken. Een definitief oordeel omtrent de hoogte van dit huurpeil zal eerst kunnen worden gevormd, wanneer de bouwkosten en de andere kosten van het levensonderhoud zich hebben gestabiliseerd.

De mening van enige leden, dat de Staatsbemoeiing met de huren moet worden gestaakt, zodra de omstandigheden dit mogelijk maken, kunnen de ondergetekenden onderschrijven. Wanneer zulks het geval zal zijn, is thans echter nog niet te zeggen.

Met betrekking tot de opmerking van ettelijke leden omtrent het tijdstip van indiening van het wetsontwerp moeten de ondergetekenden volstaan met te verwijzen naar hetgeen bij de schriftelijke en mondelinge gedachtenwisseling in de Tweede Kamer is te berde gebracht. De door deze leden gemaakte vergelijking tussen de te onzent gevoerde huurpolitiek en die, welke in andere landen is gevolgd, achten de ondergetekenden moeilijk te beoordelen, nu daarbij niet tegelijkertijd het algemene economische beleid in ogenschouw wordt genomen. In België is te dezen inderdaad een ander beleid gevoerd. Gelijk op blz. 5 van de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer werd medegeedeeld, bedraagt de wettelijk vastgestelde huurprijs van vóóroorlogse woningen in België, behoudens uitzonderingsgevallen, 170 % van de prijs van vóór de oorlog. Daartegenover is ook de loonstijging aldaar belangrijk groter geweest dan hier te lande. Indien men daarnevens aandacht schenkt aan de omvang der werkloosheid in België en Nederland, zouden de ondergetekenden niet durven verklaren, dat het beleid in eerstgenoemd land zozeer de voorkeur verdient boven het beleid, dat te onzent werd en wordt gevoerd.

In Frankrijk bedroegen de huren in 1947 slechts 2 % van het gezinsbudget, welk percentage ingevolge een wet van 1 September 1948 in het begin van 1950 tot 3½ % is gestegen. Een vergelijking van deze cijfers met de percentages, die door de hier aan het woord zijnde leden voor Nederland worden genoemd, is moeilijk te maken, omdat zij op verschillende grondslag berusten.

De opmerking, dat in Nederland de huur thans slechts 4,22 % van het inkomen bedraagt, tegen ruim 12 % in 1938, is immers klaarblijkelijk ontleend aan een ingezonden artikel in het orgaan van de Nederlandsche Bond van Huis- en Grondeigenaren van 25 Februari jl. In dat artikel wordt echter verband gelegd tussen het nationaal inkomen in de genoemde jaren en de geschatte huuropbrengst van de woningvoorraad. De ondergetekenden menen, dat men op deze wijze geen juist beeld krijgt van het inkomensdeel, dat de grote meerderheid van de gezinnen aan huur uitgeeft. Afgescheiden hiervan merken zij op, dat in de aangehaalde schatting geen rekening is gehouden met directe en indirecte verhogingen, die de totale huuropbrengst heeft ondergaan ten gevolge van vergroting van de woningvoorraad, hogere

huurprijs der nieuwe woningen, huurtoeslag wegens samenwoning, toegestane huurcorrectie, afwenteling van onderhoudskosten op huurders e.d.

Overigens zijn de ondergetekenden van oordeel, dat, ook zonder dat hieromtrent nauwkeurige cijfers bekend zijn, de ervaring leert, dat in Nederland de overgrote meerderheid van de bevolking een beduidend groter gedeelte van het inkomen aan huur besteedt dan de hiervoren voor Frankrijk genoemde percentages. Dat de toestand in beide landen in dit opzicht gelijk zou zijn, menen zij dan ook met stelligheid te moeten betwisten.

Inderdaad hebben de ondergetekenden erkend, dat een huurverhoging van 15 % aan de krappe kant is. Zij menen echter mede te hebben aangetoond, dat een dergelijke verhoging nochtans niet onvoldoende kan worden genoemd en dat in de huidige omstandigheden een verder gaande verhoging in ieder geval niet mogelijk is.

De vraag, hoe het evenwicht tussen bouwkosten en huren zal worden hersteld, is nog niet concreet te beantwoorden. Hoezeer een verdere daling van de bouwkosten mag worden verwacht, staat het intussen anderzijds voor de ondergetekenden toch wel vast, dat bij dit evenwicht de huren op een hoger peil zullen moeten liggen dan na de aanvaarding van de onderhavige huurverhoging het geval zal zijn. De mogelijkheid deze zo zeer gewenste evenwichtstoestand te bereiken, houdt dan ook nauw verband met de algemene loon- en prijspolitiek.

Op de vraag, hoe deze algemene loon- en prijspolitiek zich in de toekomst zal ontwikkelen, menen de ondergetekenden bij het thans aanhangige wetsontwerp niet te moeten ingaan. Slechts wijst de eerste ondergetekende er op, dat hij — bij de beraadslagingen in de Tweede Kamer opmerkende, dat het de vraag zal zijn of het inderdaad mogelijk zal blijken in het najaar te ontkomen aan een nieuwe loonronde — daarbij terstond ook heeft gewezen op de zeer ernstige gevolgen, welke daaraan zouden zijn verbonden. Van het gevaar voor het ontstaan van een zgn. vicieuze cirkel van lonen en prijzen zijn de ondergetekenden zich dan ook zeer wel bewust.

Het betoeg van verschillende leden, die — erkennende, dat een sterkere verhoging van de huren slechts mogelijk is, indien daartegenover maatregelen worden getroffen, welke het betalen van een hogere huur mogelijk maken — een verdere huurverhoging noodzakelijk achten, stelt de moeilijkheden, waarvoor men bij het zoeken van een bevredigende regeling voor de onderhavige materie geplaatst wordt, in een duidelijk licht. Gelijik met name ook bij de mondelinge beraadslagingen in de Tweede Kamer door de eerste ondergetekende is betoogd, acht de Regering in de huidige omstandigheden een huurverhoging van 15 %, met de daarvoor door middel van een belastingherziening gegeven compensatie, het uiterste, dat mogelijk is. Het zal welhaast overbodig zijn daarbij te verklaren, dat de Regering met de bovenbedoelde leden het standpunt, alsof belegging van vermogen in woonhuizen nauwelijks geoorloofd zou zijn en een parasitair karakter zou dragen, volstrekt verwerpt. De huizenbezitter, die zijn eigendommen op behoorlijke wijze exploiteert, vervult integendeel een nuttige sociale functie.

Met betrekking tot de opmerking, dat een huurverhoging van 15 % niet voldoende zou zijn ter bestrijding van de verhoogde onderhoudskosten, veroorloven de ondergetekenden zich nogmaals te verwijzen naar hetgeen ter verklaring van het genoemde percentage in de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer werd medegedeeld. Overigens menen zij de kwestie van het percentage thans te mogen laten rusten, aangezien dit punt slechts deugdelijk besproken kan worden in het kader van de algemene loon- en prijspolitiek.

De beschouwingen omtrent de wenselijkheid voor ander onroerend goed dan woonhuizen de huurverhoging niet tot 15 % te beperken, geven de ondergetekenden aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Een huurverhoging van 15 % geeft de eigenaar van een bedrijfspand veelal in wezen een grotere tegemoetkoming in de gestegen onderhoudskosten dan de eigenaar van een woning. Immers maken de onderhoudskosten bij bedrijfspanden een geringer percentage van de huursom uit dan bij woonhuizen. Zulks is een gevolg van het feit, dat de huursom van een bedrijfspand mede wordt bepaald door factoren, die bij een woonhuis geen of een belangrijk geringere betekenis hebben. Met name geldt dit voor een eventuele gunstige ligging van het pand en de daaruit voor een bedrijfspand voortvloeiende bijzondere goodwill. Aangezien nu — de ondergetekenden moeten wel in herhaling treden — de huurverhoging van 15 %, hoewel niet ruim, toch ook voor woningen niet onvoldoende kan worden genoemd, schijnt er in de gegeven omstandigheden geen aanleiding om voor bedrijfspanden een hoger percentage te overwegen. Veeleer dient te worden overwogen op welke wijze het gedeelte van de huurprijs, waarin een hoge grondwaarde als gevolg van de bijzonder gunstige ligging van een bedrijfspand is verdisconteerd, van de huurverhoging zou kunnen worden uitgezonderd. Er zij nog aan herinnerd, dat de leden der Tweede Kamer de heren Ten Hagen en

Schilthuis aanvankelijk een amendement hadden ingediend, waarvan de strekking was artikel 3 van het ontwerp van wet met een bepaling in vorenstaande zin aan te vullen. Dit amendement werd ingetrokken, nadat de eerste ondergetekende had toegezegd regeling van deze materie in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 4 van het ontwerp van wet, te zullen bevorderen.

Tenslotte stellen de bovenbedoelde verschillende leden de vraag, waarom de Regering niet heeft overwogen de lasten van het gebouwd onroerend goed op andere wijze te verlagen, indien zij meent de verhoging van het huurpeil tot 15 % te moeten beperken. Met name wordt daarbij gedacht aan een tijdelijke opschorting van de grondlasten. De ondergetekenden veronderstellen, dat opschorting hier niet bedoeld wordt in de zin van een uitstel van de heffing van grondlasten, doch dat gedacht wordt aan het afschaffen van die lasten gedurende een zekere tijd. De hierdoor te derven belastinginkomsten zouden echter een nadeel voor 's Rijks financiën opleveren, dat de schatkist niet kan dragen en waarvoor dus op andere wijze weder dekking zou moeten worden gevonden. Deze dekking zou uiteraard niet kunnen bestaan uit de verhoging van andere lasten, nu immers juist een belastingverlaging de compensatie moet vormen voor de huurverhoging. De ondergetekenden zien dan ook geen mogelijkheid om langs de hier aangegeven weg tot een verlaging van de lasten van het gebouwd onroerend goed te geraken.

Ook de mening van andere leden, dat het mogelijk ware geweest door een iets verder gaande verhoging van het loonpeil ook de huren in de algemene prijsregeling op te nemen, kunnen de ondergetekenden niet delen. Zij willen er in dit verband nogmaals op wijzen, dat de verhogingen van het loonpeil, die in het verleden hebben plaats gehad, het resultaat zijn geweest van nauwgezet overleg, waarbij alle daarbij van belang zijnde factoren in aanmerking zijn genomen. Een sterkere verhoging dan is toegestaan, was in het algemene kader van lonen en prijzen niet mogelijk. Daarom is thans, nu een belastingherziening de mogelijkheid opende, deze gelegenheid aangegrepen om ten behoeve van de bezitters van gebouwd onroerend goed een verhoging van de huren te bewerkstelligen. Dat deze verhoging een verhoging van het loonpeil onontkoombaar zou maken, kunnen de ondergetekenden niet toegeven, nu zij haar compensatie vindt in de aanhangige belastingvoorstellen.

Gelijik ook uit het zoëven opgemerkte blijkt, bestaat er inderdaad een nauw verband tussen het onderhavige wetsontwerp en de ontwerpen tot belastingherziening (Gedrukte Stukken nos. 1403 tot en met 1408). Zulks heeft mede tot gevolg, dat de invoering van de Huurwet tegelijk met die van de bedoelde belastingwetten zal dienen te geschieden. De Regering meent echter, dat de ontwerpen van wet overigens zonder bezwaar ieder afzonderlijk kunnen worden behandeld.

Met genoegen vernamen de ondergetekenden, dat de hier aan het woord zijnde enkele leden beaamden — zij het slechts tot op zekere hoogte —, dat aan de kleine huiseigenaren een tegemoetkoming toekomt. Het ontwerp strekt mede om hierin te voorzien. Met betrekking tot de neerdrukkende werking op het levenspeil, welke volgens deze leden het gevolg zou zijn van de verhoging der huren, sluiten de ondergetekenden zich aan bij de andere leden, die het bestaan van een dergelijke druk op het levenspeil van belangrijke bevolkingsgroepen weerspreken. De ondergetekenden onderschrijven volledig de mening van de hier aan het woord zijnde leden, die betogen, dat het wetsontwerp moet worden gezien in zijn betekenis voor het gehele Nederlandse volk en dat het niet gewenst is door het aanhalen van uitzonderingsgevallen aan de strekking van de ontworpen regeling afbreuk te doen.

Indien de Regering uitsluitend van de rentabiliteitsgedachte was uitgegaan — hetgeen enkele leden, ten onrechte, veronderstellen —, zou zij een huurverhoging hebben voorgesteld, zonder zich om de gevolgen daarvan voor het algemene loon- en prijspeil en met name ook voor de huurders te bekommeren. De omstandigheid, dat met het indienen van een voorstel ter zake is gewacht, totdat ook een redelijke compensatie voor de daaruit voor de huurders voortvloeiende lasten kon worden voorgesteld, en dat ook een gelijktijdige inwerkingtreding van de beide complexen van maatregelen zal worden bevorderd, toont het misverstand bij deze leden voldoende aan.

Met het door sommige leden gesignaleerde feit, dat huisbewoners zich grote uitgaven moeten getroosten aan onderhoudskosten, welke de verhuurder niet meer voor zijn rekening kan of wil nemen, is in het ontwerp van wet rekening gehouden. Artikel 8 voorziet aldus in deze materie, dat de huurprijs wordt verlaagd, indien verplichtingen, welke bij huur en verhuur van onroerend goed ingevolge de wet op de verhuurder rusten, ten laste van de huurder zijn of worden gebracht, zonder dat de huurprijs dienovereenkomstig op een lager bedrag is gesteld.



Met betrekking tot de wens, geuit in het adres van de Nederlandsche Bond van Huis- en Grondeigenaren dd. 1 December 1949, merken de ondergetekenden op, dat het — gelet op de zeer grote moeilijkheden, die de inpassing van de voorgestelde huurverhoging in het kader van het algemene loon- en prijspeil thans reeds oplevert — alleen reeds om die reden onmogelijk moet worden geacht aan deze verhoging nog terugwerkende kracht te verlenen. Gelijk ook in het adres wordt erkend, zou zulks immers ook voor het tijdvak der terugwerking nog compensatiemaatregelen noodzakelijk maken.

De ondergetekenden kunnen geenszins toegeven, dat in de verwachting van de Regering met betrekking tot een mogelijke daling van de onderhoudskosten een sterk speculatief element zou zijn gelegen. Die verwachting is toch met name gebaseerd op twee factoren. In de eerste plaats staat vast, dat in de praktijk tot dusverre voor onderhoudswerkzaamheden dikwijls hogere prijzen worden betaald dan die, welke op de geldende normen zijn gebaseerd. Bovendien mag, naar de stellige overtuiging van de ondergetekenden, op een verdere stijging van de arbeidsproductiviteit worden gerekend.

Tegenover het in 1947 gevoerde pleidooi ter verdediging van een huurverhoging van 25 % in verband met de destijds geldende onderhoudskosten en lasten mogen de ondergetekenden wijzen op het feit, dat voor de bepaling van de huren van thans de huidige omstandigheden — en niet die van 1947 — bepalend moeten zijn. Overigens verwijzen zij naar hun op de huidige situatie gebaseerde berekening, gelijk deze in de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer is opgenomen.

De ondergetekenden kunnen niet toegeven, dat hun schatting van de besparingen op de exploitatiekosten sinds de vóóroorlogse periode onvoldoende rekening houdt met de feitelijke toestand in die periode. De besparing wegens minder leegstand is gesteld op slechts 2 % van de huurprijs. Waren de ondergetekenden uitgegaan van een abnormaal grote leegstand, dan zou een hoger percentage zijn aangenomen. Hetzelfde geldt voor de raming van de besparing op onderhoudsuitgaven. De ondergetekenden hebben aangenomen, dat bij de uiterst krappe woningmarkt van thans ongeveer een zesde deel minder aan onderhoud wordt gedaan dan bij een normaal ruime woningmarkt. Zij zijn er van overtuigd, dat in werkelijkheid het verschil tussen de vóór- en na-oorlogse periode beduidend groter zal zijn, doch hebben dit verschil niet als grondslag voor hun schatting willen nemen.

Afgescheiden van een ander menen de ondergetekenden te moeten opmerken, dat de voorstelling, alsof de huizenexploitatie in de vóóroorlogsjaren verliezen opleverde, in haar algemeenheid onjuist is. Zij vestigen opnieuw de aandacht op de aangehaalde rede van de heer Sneep, die voor 1933 t/m 1936 een kapitaalrendement becijferde van 5 % tegen 4,6 % in 1937/'38 en 3,4 % na de oorlog.

Daarnaast zij er op gewezen, dat de stand van zaken voor de in verschillende perioden gebouwde woningen zeer uiteenlopend was. Bepaald ongunstig was de situatie voor woningen, in de jaren na de eerste wereldoorlog tegen betrekkelijk hoge prijzen gebouwd, die aanvankelijk een vrij hoge huurprijs konden opbrengen. Het allens ruimer worden van de woningmarkt deed deze huurprijzen aanzienlijk dalen. De exploitatie van in latere jaren, na de daling der bouwkosten, tot stand gekomen woningen stond er evenwel veel gunstiger voor. Voorts houde men er rekening mede, dat de oudere woningen, gebouwd vóór de eerste wereldoorlog, na 1918 een aanzienlijke huurstijging hebben ondergaan. Weliswaar heeft men deze voor de middenstandswoningen voor een groot deel weer moeten prijsgeven in latere jaren, maar voor de oudere arbeiderswoningen bleef zij vrijwel gehandhaafd. Te veel bestaat de neiging om de vóóroorlogse situatie van het huizenbezit af te meten naar die woningen, welke de minst gunstige exploitatie-uitkomsten opleverden.

§ 2. In zijn door enige leden ter sprake gebrachte circulaire van 2 Juli 1949 schreef de eerste ondergetekende onder meer het volgende aan de gemeentebesturen:

„Het heeft mijn aandacht getrokken, dat in een aantal gevallen de huren van voor-oorlogse woningwetwoningen zó laag zijn, dat zij een bijzonder hurenprobleem vormen, hetwelk met de te verwachten algemene verhoging van het huurpeil der vooroorlogse woningen niet zal zijn opgelost. Immers, ook nadat dit huurpeil met een algemeen geldend percentage zal zijn verhoogd, zullen de huren der woningen, welke ik op het oog heb, in een uitzonderingspositie blijven verkeren en de onderlinge huurverhoudingen verstoren. Het lijkt mij dan ook gewenst in afwachting en onafhankelijk van de komende algemene huurverhoging enkele maatregelen te treffen, waardoor althans de grootste afwijkingen in het geldend huurniveau worden rechtgetrokken.

In verband hiermede nodig ik Uw College uit na te gaan, of zich in Uw gemeente gevallen voordoen van woningwetwoningen, waar-

van de huurprijzen zó laag zijn, dat zij belangrijk blijven beneden de plaatselijke markthuurl, zonder dat dit motivering vindt in een evenredig laag inkomenspeil der bewoners. Ten aanzien van die gevallen verwacht ik van U een beredeneerd voorstel tot een huurcorrectie, waardoor de huren worden opgetrokken tot de onderste grenzen van het ter plaatse geldende huurpeil van vooroorlogse particuliere woningen. Uiteraard zal bij de toetsing aan deze grens rekening moeten worden gehouden met verschillen in kwaliteit, ligging, e.d.

Ingeval de woningen door een woningbouwvereniging worden geëxploiteerd, verzoek ik u te voren met deze vereniging overleg te plegen.

Voor zover nodig, merk ik op, dat een huurverhoging als bovenbedoeld in overeenstemming is met de geldende huurprijvoorschriften. De voorschriften toch laten een correctie in gevallen, waarin de huur kennelijk te laag is, toe en van deze mogelijkheid is in het verleden door particulieren veelvuldig gebruik gemaakt.”

De ondergetekenden menen, dat een huurcorrectie, gelijk in de circulaire wordt bedoeld, geenszins met de strekking van het onderhavige wetsontwerp in strijd is. Het ontwerp heeft als uitgangspunt de normale huren per 9 Mei 1940. Het is daarom veeleer een consequentie van het ontwerp, dat ook de huren van Woningwetwoningen, welke abnormaal laag blijken te zijn, alsnog aan het normale peil worden aangepast. Uit sociale overwegingen moet daarbij echter een uitzondering worden gemaakt voor de gevallen, dat een — in verhouding tot andere woningen — lage huurprijs zijn oorzaak vindt in een laag inkomenspeil van de bewoners. In de genoemde circulaire is zulks ook uitdrukkelijk geschied.

In talrijke gemeenten is een huurcorrectie, gelijk hier aan de orde is, reeds tot stand gebracht. Het is de ondergetekenden niet bekend, dat ook sommige industriële ondernemingen daartoe zouden zijn overgegaan. Zij achten zulks ook weinig waarschijnlijk, aangezien de circulaire uitsluitend op Woningwetwoningen betrekking heeft.

Op de vraag, hoe de Regering zich voorstelt tegemoet te komen aan degenen, die niet door de verlaging der loonbelasting een compensatie voor de huurverhoging ontvangen, menen de ondergetekenden thans niet te moeten ingaan. Gelijk zij reeds eerder opmerkten, dient naar hun oordeel dit punt te worden bezien, wanneer de loon-, prijs- en huurpolitiek in haar geheel in de Staten-Generaal aan de orde komt.

Ten aanzien van de vraag, of het niet mogelijk en wenselijk is voor winkels en bedrijfsruimten een hoger percentage dan 15 toe te staan, mogen de ondergetekenden verwijzen naar hetgeen zij hieromtrent op blz. 5 van de Memorie van Antwoord hebben opgemerkt.

Inderdaad was het fraaier geweest, indien bij het door de Regering overgenomen amendement van de heren Ten Hagen en Roolvink op het tweede lid van artikel 25 tevens het in dit lid voorkomende woord „woning” was vervangen door „gebouwd onroerend goed”. De bedoeling van het amendement en van het gewijzigde artikel is echter — ook naar de mening van de Regering — zonder enige twijfel om de betrokken bepaling niet alleen voor woningen te doen gelden, doch ook voor andere onroerende goederen, met name voor bedrijfspanden.

De ondergetekenden menen, dat zulks ook bij de huidige redactie, gelezen in samenhang met het daaromtrent in de Staten-Generaal verhandelde, voldoende duidelijk blijkt.

*De Minister van Wederopbouw  
en Volkshuisvesting,*

J. IN 'T VELD.

*De Minister van Economische Zaken,*

VAN DEN BRINK.

*De Minister van Justitie,*

STRUYCKEN.

*De Minister van Financiën,*

F. LIEFTINCK.

De Commissie van Rapporteurs heeft gemeend met de mededeling van dit antwoord aan de Kamer haar Eindverslag te kunnen sluiten.

Vastgesteld den 26sten September 1950.

TJALMA  
VAN WALSUM  
KRAAIJVANGER  
STEINKÜHLER  
SCHIPPER.