

1529

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE COMMISSIE VAN RAP-
PORTEURS over het ontwerp van wet houdende regelen
nopens de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming
van de huurders.

De overweging van dit wetsontwerp in de afdelingen der Kamer heeft geleid tot de volgende opmerkingen:

§ 1. Vele leden verklaarden in te stemmen met de strekking van de voorgestelde regeling en met het beginsel, hetwelk daaraan ten grondslag ligt.

Zij hadden zich er mede kunnen verenigen, dat de Regering aanvankelijk, na het einde van den tweeden wereldoorlog, bij haar streven, zowel de lonen als de prijzen te beheersen, ook de woninghuren, door handhaving van het Huurprijbesluit 1940 was blijven stellen op het peil van 9 Mei 1940. Immers, bovenal diende destijds te worden voorkomen, dat de noodlottige spiraalbeweging van prijsstijging door loonsverhoging en loonsverhoging door prijsstijging enz., ons land zou storten in de ellende, welke een inflatie onvermijdelijk medebrengt.

De aanzienlijke toeneming van de kosten van bouw materiaal en van andere uitgaven, verbonden aan de exploitatie van woningen, hebben — aldus de hier aan het woord zijnde leden — met de aanvankelijke schaarste aan bouw materiaal, ten gevolge gehad, dat ook het dringend noodzakelijke onderhoud veelal achterwege is gebleven. Op den duur moest dit leiden tot ernstige verliezen en daarmede tot grote sociale nadelen.

Met de voorgestelde huurverhoging gingen de leden, hier aan het woord, te geder akkoord, omdat de Regering beoogt, de invoering er van te laten samenvallen met de inwerkingtreding van de voorgenomen belastingherziening, welke laatste ten doel heeft, het overgrote deel der minder draagkrachtige bevolkingsgroepen een compensatie te verlenen voor de hogere uitgaven, aan woninghuur verbonden, in de vorm van verlaging van belasting.

De hier aan het woord zijnde leden betreurden, dat het wetsontwerp geen oplossing behelst van het probleem, verbonden aan de huren van de nieuw gebouwde woningen en in verband hiermede aan de vermindering van de rijksbijdrage in den nieuwen bouw. Zij zouden er de voorkeur aan hebben gegeven, indien was voorgesteld, de op het peil van 9 Mei 1940 vastgestelde huren te verhogen met een hoger percentage, dan waarvan thans sprake is, als waarna het meerdere had kunnen worden bestemd voor een fonds, waaruit een deel van de hoge bouwkosten van de nieuwe woningen had kunnen worden bestreden. De huren van oude en nieuwe woningen zouden hierdoor in veel sneller tempo dichterbij elkaar worden gebracht dan thans mogelijk is, en de bouw van nieuwe woningen zou, met minder offers uit de overheidskas, kunnen worden aangewakkerd.

Nu echter de verwachting, dat de kosten van het levensonderhoud geleidelijk zouden dalen, niet in vervulling is gegaan — sinds de devaluatie van den gulden in September 1949 bewegen de prijzen zich veeleer in stijgende richting — moesten de hier aan het woord zijnde leden erkennen, dat de tijd voor verwezenlijking van het door hen geopperde denkbeeld nog niet was gekomen.

Dat de ontworpen regeling mede ten doel heeft de bescherming van de zgn. deelhuren en van de zgn. gemengde huren, juichten deze leden toe. Wel trokken zij in twijfel, of het wetsontwerp op bevredigende wijze voorziet in de onderscheidene differentiaties, welke er op dit stuk bestaan. Aangezien echter bij de behandeling in de Tweede Kamer aan een en ander ernstig aandacht was gewijd en in den oorspronkelijken tekst dientengevolge niet onbelangrijke wijzigingen waren gebracht, zagen zij van een verdere bespreking van deze gelegenheid af.

Verscheidene leden brachten den rechtsgrond van het aanhangige ontwerp ter sprake. Zij stelden daarbij voorop, dat een wettelijke regeling van de huurprijzen in de achter ons liggende jaren onvermijdelijk was geweest en thans, in het kader van de ten onzent gevolgde politiek van loonbeheersing, evenmin kan worden gemist. Bij de liquidatie van de algemene prijsbeheersing komt, naar het oordeel van de hier aan het woord zijnde leden, het prijsgeven van de zgn. huurstop pas op de allerlaatste plaats. Al erkent men echter ten principale de juistheid van wettelijk ingrijpen, dan wil dit, aldus deze leden, nog niet zeggen, dat men ook instemt met de wijze, waarop wordt ingegrepen. Zij wilden niet zo ver gaan met te gewagen van een jegens de eigenaren van onroerende goederen gepleegd sociaal onrecht. Nochtans kwam het hun voor, dat er een steeds groeiende spanning is ontstaan tussen de positie van die eigenaren en hetgeen een billijke verdeling van de oorlogslasten scheen te vorderen. Naar hun gevoelen zal invoering van de voorgestelde regeling die spanning niet vermogen weg te nemen.

De leden, hier aan het woord, waren van mening, dat de huis-eigenaren in een bijzondere positie verkeren. De prijsbeheersing betekent, aldus deze leden, in het algemeen een aanpassing aan de zich wijzigende omstandigheden. In het geval echter, hetwelk bij de ontworpen regeling in het geding is, is dusver sprake van een algehele of zo goed als algehele „bevriezing” van het prijspeil van 1940, zonder dat daarbij in het algemeen rekening is gehouden met de zo zeer gestegen kosten, verbonden aan de instandhouding van het oude bezit, noch met enig ander gevolg van de muntdepreciatie. Dat de bestaande wettelijke regeling — althans bij aanhouden van het nominale rendement van vóór den oorlog — voor de instandhouding van het oude bezit generlei mogelijkheid liet, werd voor het rechtsgevoel zeer onbevredigend geacht. Evenmin was het den hier aan het woord zijnden leden duidelijk, op welken rechtsgrond de wetgever de gevolgen van de geldinflatie, voor wat het rendement betreft, geheel of nagenoeg geheel legde op de schouders van de eigenaren van vóóroorlogse goederen, in tegenstelling met de bezitters van alle andere in zaken neergelegde waarden („Sachwerte”). Deze quaestie achtten zij niet afgedaan met een beroep op de positie van houders van vorderingen in vóóroorlogse geld, aan welke soort van vermogensvorming de wisselende koopkracht van het geld nu eenmaal inhaerent is. Bovendien is de waardevermindering van het geld, welke de laatst bedoelde groep heeft getroffen, ook niet, gelijk bij de huurstop het geval is, het gevolg geweest van een positiefrechtelijke regeling. Er blijft dan slechts een beroep mogelijk op een bestaanden noodtoestand, hetgeen het rechtsgevoel in casu evenmin bevredigt. De ontworpen regeling toont, naar de mening van de hier aan het woord zijnde leden, wel aan, hoe zeer bescheidenheid past bij een veelvuldig beroep op de sociale rechtvaardigheid en hoe rekbaar dit begrip onder concrete omstandigheden soms blijkt te zijn.

In de moeilijkheid, verbonden aan de loon- en prijsbeheersing, moge zekere verklaring van de wettelijke na-oorlogse regeling zijn gelegen, een afdoende verdediging levert ze niet op.

De hier aan het woord zijnde leden juichten het toe, dat de Regering, gelet op de huidige omstandigheden bij de indiening van dit wetsontwerp tevens had gezocht naar compensatie met betrekking tot de gevolgen van de huurverhoging voor de huurders. Zij achtten een normaal huurpeil, in overeenstemming met een juiste verhouding in de inkomstenverdeling, het definitieve doel, hetwelk men zich dient te stellen, en wel in dezen zin, dat de huurder zich wederom gaat toeleggen — voor zover dit nog niet mocht zijn geschied — op besteding van een deel van zijn inkomen voor behuizing naar vóóroorlogse verhoudingen.

Enige leden verklaarden, zich met het vorenstaande in het algemeen wel te kunnen verenigen. Naar hun gevoelen is de Landsoverheid onder de huidige omstandigheden inderdaad genoopt, haar bemoeiingen uit te strekken tot het onderwerp, waarmede het wetsontwerp zich bezighoudt. Wel waren zij van gevoelen, dat de desbetreffende Staatsbemoeiing zou moeten worden gestaakt, zodra de omstandigheden dit mogelijk maken.

Ettelijke leden betreurden de late indiening van het wetsontwerp. In het kader van de loon- en prijspolitiek had huns inziens reeds veel eerder gevolg moeten zijn gegeven aan den herhaaldelijk in de Staten-Generaal geöfenden aandrang tot huurverhoging. Zij achtten het bescheid, door de Regering op de desbetreffende critiek in de Tweede Kamer gegeven, onbevredigend. Ten onzent is allengs, aldus deze leden, een toestand ontstaan, welke in menig opzicht gelijk is op de situatie in Frankrijk, alwaar de huren een zeer gering deel van het inkomen vertegenwoordigen, hetgeen met name voor het onderhoud van de woning noodlottige gevolgen pleegt te hebben. Zij hadden den indruk, dat de Belgische Regering te dezer zake een beter beleid had gevoerd, en dat de onze hiervan profijt had kunnen trekken.

Bedroeg hier te lande in 1938 de huur gemiddeld ruim 12 pct van het inkomen, thans is dit percentage gedaald tot 4,22 pct, hoewel het onderhoud van de woningen $3\frac{1}{2}$ maal meer kost dan vóór den tweeden wereldoorlog het geval was.

Dat de Regering zelf een verhoging van 15 pct. „aan de krappe kant” acht (vgl. blz. 2, bovenaan, der Memorie van Toelichting) had de hier aan het woord zijnde leden versterkt in hun mening, dat een hoger percentage alleszins verdedigbaar is.

Zij stelden voorts de vraag, hoe de Regering voornemens is, het evenwicht tussen bouwkosten en huren tot stand te brengen.

Verder had het hen getroffen, dat van regeringswege in de Tweede Kamer terloops de mogelijkheid van een nieuwe loonronde in het vooruitzicht was gesteld. De leden, hier aan het woord, dachten, dat men daarmee verder zal geraken in den vicieuze cirkel van lonen en prijzen, met alle noodlottige gevolgen van dien.

Verskillende leden erkenden, dat bij de dusver gevoerde loon- en prijspolitiek de huurprijzen van woningen een belangrijk element vormen, en dat het niet wel mogelijk is, die huurprijzen te brengen op een redelijk en gerechtvaardigd peil, zonder dat in het kader van de vorenbedoelde politiek maatregelen worden genomen, welke het doenlijk maken, dat hogere huren worden betaald, zonder dat daarbij nieuwe spanningen ontstaan. Dit wettigt echter niet, dat men degenen, die een deel van hun bezit in onroerend goed hebben belegd, de redelijke rente van het daarin belegde kapitaal onthoudt.

Ten onrechte wordt, aldus de hier aan het woord zijnde leden, soms de voorstelling gewekt, alsof belegging van vermogen in woonhuizen nauwelijks geoorloofd zou zijn en een parasitair karakter zou dragen. Deze leden achten zulk een voorstelling volkomen onjuist, en waren van mening, dat zij, die in onroerend goed, en dus ook in woonhuizen, geld hebben belegd, een redelijk inkomen daaruit mogen trekken. Reeds vele jaren nu is, naar hun gevoelen, ten gevolge van het vasthouden van de huurprijzen aan dien gerechtvaardigden eis geweld aangedaan. De huurverhoging van 15 pct, welke de Regering voorstaat, achten zij niet voldoende ter bestrijding van de verhoogde onderhoudskosten. En al evenmin strekt huns inziens zulk een verhoging tot vergoeding van hetgeen de bezitters van huizen in de afgelopen jaren te weinig hebben ontvangen.

Het had de hier aan het woord zijnde leden getroffen, dat de Regering dit alles eigenlijk erkent, doch dat zij, zich plaatsende op de basis van de noodzaak, meent, in het kader van de loon- en prijspolitiek de huren niet hoger te kunnen stellen dan thans in het voornemen ligt, en het blijkbaar billijk acht, de daaraan verbonden lasten af te wentelen op één bepaalde categorie van kapitaalbezitters.

Het had voorts hun aandacht getrokken, dat het overleg tussen Regering en Volksvertegenwoordiging over deze aangelegenheid in feite nog niet was beëindigd, omdat vóór het einde van het jaar alsnog nader zal worden overwogen, of de huurverhoging van 15 pct met 5 pct kan worden vermeerderd, en welke andere maatregelen met het oog hierop noodzakelijk zullen zijn.

Mitsdien beschouwden de hier aan het woord zijnde leden de ontworpen regeling als een onbevredigend compromis van tijdelijken aard, hetwelk mogelijkerwijze nog verbetering kan ondergaan. Zij spraken de hoop uit, dat bij een mogelijke wijziging tevens een compensatie zal worden verleend voor hetgeen aan de groep van kapitaalbezitters, van wie hier sprake is en onder wie zich ook vele kleine kapitaalbezitters bevinden, in de achter ons liggende jaren aan een redelijke beloning door overheidsmaatregelen was onthouden.

Verder waren zij van mening, dat indien een beperking van de huurverhoging tot 15 à 20 pct noodzakelijk schijnt, voor zover het betreft woonhuizen, dit niet op denzelfden grond noodzakelijk is voor ander onroerend goed dan woonhuizen.

Indien men, aldus deze leden, van oordeel is, terwille van een groter algemeen belang, aan een bepaalde categorie tijdelijk offers te moeten opleggen, dan moge dit toch niet verder worden uitgestrekt dan strikt nodig is.

Gaarne zouden zij alsnog vernemen of de Regering voornemens is, met gebruikmaking van artikel 4, voor gebouwd onroerend goed, niet zijnde woonhuizen, een anderen huurprijs toe te staan, omdat hier niet, of althans niet in gelijke mate als bij woonhuizen het geval is, de loon- en prijspolitiek der Regering van invloed is.

Ten slotte stelden de hier aan het woord zijnde leden de vraag, waarom de Regering niet had overwogen de lasten van het gebouwd onroerend goed op andere wijze te verlagen, indien zij meent, gelijk dusver, de huurprijzen te moeten handhaven op het peil van 9 Mei 1940 en dit peil met niet meer dan 15 pct te kunnen verhogen. Immers, de Regering had haar loon- en prijspolitiek ook kunnen voeren zonder haar ten laste van één bepaalde categorie van de bevolking te doen komen. Met name hadden de leden, hier aan het woord, hier het oog op een tijdelijke opschorting van de grondlasten, al of niet uitsluitend voor woonhuizen.

Andere leden beaamden, dat er nevens de zgn. loon- en prijsstap na den tweeden wereldoorlog controle op de huren moest worden geoefend. Zij hadden echter ernstig bezwaar tegen de wijze, waarop die controle was uitgeoefend. Zij vestigden er namelijk de aandacht op, dat de lonen en prijzen geleidelijk op een hoger peil waren gebracht, dat dit peil telkens nauwkeurig was bepaald, en dat daarentegen ten aanzien van de huren eenvoudig zonder meer een huurstap was opgelegd. Dit heeft ten gevolge gehad, dat de huiseigenaren gevoelig in hun inkomsten zijn getroffen. Daardoor zijn dezen een groep staatsburgers gaan vormen, door de Overheid op slechteren voet behandeld dan hun medeburgers. Nochtans was het doenlijk geweest de huurprijzen op te nemen in de algemene prijsregeling. Het loonpeil had dan iets moeten worden verhoogd. Zonder twijfel was dan een evenwichtiger toestand ontstaan. Thans, na een periode, waarin een bepaalde groep van staatsburgers ernstig is benadeeld, ziet de Overheid zich genoodzaakt toch verhoging van de huren te bevorderen. Dit gaat met sprongen, welke niet zullen nalaten hun effect op het loonpeil te doen gelden. Zullen de kosten van levensonderhoud niet op andere wijze dalen, dan zal niet zijn te ontkomen aan een verhoging van het loonpeil op een moment, waarop dit aan de Regering slecht past. Het gevolg hiervan zal zijn, dat verdere verhogingen van de huren, welke de hier aan het woord zijnde leden noodzakelijk achten, ten nadele van den verhuurder trager zullen volgen of geheel achterwege zullen blijven.

Enkele leden achten het zeer moeilijk, een definitief oordeel over het wetsontwerp uit te spreken, zolang de nog bij de Tweede Kamer aangehangen ontwerpen tot belastingherziening (Gedrukte stukken, nos. 1403 tot en met 1408) nog niet waren afgedaan.

Tegen de voorgestelde huurverhoging hadden zij nochtans ernstig bezwaar, omdat deze huns inziens een neerdrukkende werking zal oefenen op het levenspeil van bepaalde categorieën van de bevolking, te meer daar een verhoging van indirecte belastingen aanstaande schijnt en een verdere afschaffing van subsidies dreigt. Tot op zekere hoogte beaamden zij, dat aan de kleine huiseigenaren een tegemoetkoming toekomt.

Andere leden weerspraken de stelling, dat uitvoering van de ontworpen bepalingen een neerdrukkende werking zou oefenen op het levenspeil van belangrijke bevolkingsgroepen. Zij vestigden er de aandacht op, dat de Regering beoogt zulks te voorkomen door het bevorderen van belastingverlaging. Naar hun gevoelen dient men het wetsontwerp te bezien in zijn betekenis voor het gehele Nederlandse volk, en is het minder gewenst, door het aanhalen van uitzonderingsgevallen aan de strekking van de ontworpen regeling afbreuk te doen.

De leden, het eerste aan het woord, waren van oordeel, dat bij de verdediging van dit wetsontwerp alleen wordt uitgegaan van de rentabiliteitsgedachte. Dit heeft naar hun gevoelen a-sociale consequenties. Het argument ontleend aan de voorgenomen belastingverlaging, achten zij niet steekhoudend, omdat die verlaging nog niet vaststaat.

Sommige leden waren van mening, dat de huren in feite reeds lang waren verhoogd, omdat de huisbewoners zich grote uitgaven moeten getroosten aan onderhoudskosten, welke de verhuurder niet meer voor zijn rekening kan of wil nemen. In den daardoor ontstane toestand dient te worden voorzien.

Ettelijke leden betuigden hun instemming met het adres, onder dagtekening van 1 December 11, door den Nederlandschen Bond van Huis- en Grondeigenaren aan den Raad van Ministers gericht. Op de gronden, daarin uiteengezet, bepleitten ook deze leden, dat — indien vóór 1 Januari 1950 de aanhangige wetsontwerpen in zake belastingherziening zouden zijn afgedaan — de voorgestelde huurverhoging, voor zover het bedrijfspanden geldt, zou worden geacht, met ingang van 1 Januari 1950 te zijn ingegaan.

Voorts verenigden zij zich met het desideratum, dat de woninghuren eveneens met ingang van 1 Januari 1950 zouden worden verhoogd, met dien verstande, dat alsnog worde overgegaan tot het tijdelijke verhogen van de subsidies op de levensmiddelen tot een zodanigen omvang, dat ook voor de lagere huurklassen de tijdelijk stijgende spanning in de particuliere budgetten, voor zover rechtstreeks uit deze huurverhoging voortvloeiende, worde opgevangen.

Verder verwezen de hier aan woord zijnde leden naar een request, door de vorenvermelde organisatie onder dagtekening van 27 Februari jl. aan de Tweede Kamer toegezonden. Zonder zich akkoord te verklaren met al hetgeen in dat verzoekschrift wordt gesteld, deelden zij wél het daarin betoogde omtrent het sterk speculatieve element in de verwachting van de Regering met betrekking tot een mogelijke daling van de onderhoudskosten. Met den requestant waren zij van mening, dat mede hierom de financiële opzet van het wetsontwerp als onvoldoende dient te worden gekenschetst.

Zij vestigden er daarbij de aandacht op, dat van wege de huis- en grondeigenaren reeds in 1947 met een keur van redenen was aangedrongen op een huurverhoging van 25 pct, dewelke noodzakelijk werd geacht in verband met de gestegen onderhoudskosten en lasten.

De Regering erkent zelf, dat haar berekening van de stijging der lasten aan den krappen kant is. (Vgl. blz. 2, eerste alinea, der Memorie van Toelichting.) Naar het gevoelen van de leden, hier aan het woord, gaat de bij die berekening toegepaste aftrek van 5 pct wegens besparingen door minder huurverlies wegens leegstand, minder onderhoud door minder verhuizingen en versobering in het binnenonderhoudswerk, voorbij aan den feitelijke toestand van vóór 1940, waaruit bleek, dat de destijds abnormale kosten van leegstand en mutatie-onderhoud niet door de exploitaties konden worden gedragen.

§ 2. Enigen leden was het bekend, dat de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting onlangs een circulaire had doen uitgaan, waarbij het mogelijk wordt gemaakt, huren, welke in de vorige crisisperiode waren verlaagd, thans op het gangbare peil te brengen. Gemeentebesturen en woningbouwverenigingen schijnen met die circulaire niet zeer ingenomen te zijn. Intussen hebben sommige industriële ondernemingen, met name in de mijnstreek, van de geboden mogelijkheid gebruik gemaakt. Het geval doet zich derhalve voor, dat sommige huurders eerst extra verhoging hebben te betalen en dan straks nog over dit verhoogde bedrag de 15 pct-verhoging zijn verschuldigd, welke uit de ontworpen bepalingen voortvloeit. Gaarne zouden de hier aan het woord zijnde leden vernemen, of de Regering dit in overeenstemming acht met de strekking van het wetsontwerp.

Verscheidene leden stelden de vraag, hoe de Regering zich voorstelt tegemoet te komen aan degenen, op wie de compensatie, welke de Regering beoogt te geven in den vorm van verlaagde loonbelasting, niet van toepassing zou zijn.

Gevraagd werd, of het niet mogelijk en wenselijk is, met toepassing van artikel 4, voor winkels en bedrijfsruimte een hoger percentage dan 15 toe te staan.

Bij de mondelinge beraadslagingen in de Tweede Kamer over het amendement van de heren Ten Hagen en Roolvink met betrekking tot het tweede lid van artikel 25 heeft eerstgenoemde verklaard, dat de strekking van dit amendement o.m. was, dit tweede lid ook voor bedrijfspanden van toepassing te verklaren. (Vgl. *Handelingen-Tweede Kamer*, Zitting 1949—1950, blz. 2132). Zulks kan als een verbetering van het oorspronkelijke ontwerp worden beschouwd. Het ware echter juist geweest, indien in de nieuwe redactie van het tweede lid nu ook consequent van „gebouwd onroerend goed” in plaats van „woning” was gewaagd. Dit is niet het geval. Als voorwaarde voor de toepasselijkheid van de bepaling wordt immers o.a. gesteld, dat ten tijde van het optreden van den nieuwen verhuurder (koper van het gebouwd onroerend goed) de gewezen huurder *de woning* als zodanig gebruikte. Gelet op de gedachtenwisseling, die omtrent het amendement is gevoerd, schijnt het niettemin duidelijk, dat het tweede lid van artikel 25 moet worden geacht, voor alle gebouwd onroerend goed te gelden. Gaarne zou men van de Regering vernemen, dat zulks ook naar haar mening inderdaad het geval is.

Aldus vastgesteld den 1sten Augustus 1950.

TJALMA
VAN WALSUM
KRAAIJVANGER
STEINKÜHLER
SCHIPPER.