

EERSTE KAMER DER STATEN-GENERAAL

Zitting 1959—1960

Nr. 86b

MEMORIE VAN ANTWOORD omtrent de ontwerpen van wet tot:

1. wijziging van de Huurwet (5839);
2. opheffing van het grootboek voor woningverbetering (5803). (Ingezonden 23 maart 1960.)

§ 1. De ondergetekenden voelen zich gedrongen tegenover de Eerste Kamer hun waardering tot uitdrukking te brengen voor de buitengewone voortvarendheid, bij de voorbereiding van de openbare behandeling van de thans voorliggende wetsontwerpen betracht. Met erkentelijkheid constateren zij, dat zeer vele leden in het gewicht van de in geding zijnde belangen aanleiding vonden, zich bereid te verklaren hun medewerking aan een behandeling in een zo korte spanne tijds, als thans ter beschikking staat, te verlenen. Het is met het oog op dezelfde belangen, dat de Regering gemeend heeft een beroep op de medewerking van de Staten-Generaal te mogen doen. Ook de Regering is van mening, dat een situatie als waarin zowel de Regering als de Kamer thans verkeren hoge uitzondering dient te zijn. De ondergetekenden zullen dienovereenkomstig hunnerzijds alles in het werk stellen om te bevorderen, dat in de toekomst ook deze Kamer in ruime mate de gelegenheid zal hebben de te behandelen wetsontwerpen te bestuderen. Intussen constateren de ondergetekenden met vreugde, dat de spoed, waarmede de wetsontwerpen moesten worden behandeld, gezien de uitvoerige beschouwingen in het voorlopig verslag aan de wetsontwerpen gewijd, aan een degelijke voorbereiding van de mondelinge behandeling door deze Kamer niet in de weg heeft gestaan. Zij hebben getracht door de beantwoording van het voorlopig verslag zoveel mogelijk te bespoedigen, ook hunnerzijds tot een goede voorbereiding van het mondeling debat bij te dragen.

Vele leden, die hunnerzijds ook ernstig wilden protesteren tegen de overhaaste behandeling van de beide in dit verslag aan de orde zijnde wetsontwerpen, achten het nodig, dat de Kamer bij haar beraadslaging over deze ontwerpen weet wat er staat te gebeuren met de voorgenomen wijziging van de grondbelasting en van de personele belasting (nr. 5844). Zij vroegen of de Regering over deze laatstbedoelde kwestie thans nadere mededeling kan doen. Naar aanleiding hiervan mogen de ondergetekenden erop wijzen, dat, zoals ook in de memories van toelichting op de beide genoemde wetsontwerpen is tot uitdrukking gebracht, er een nauw verband bestaat tussen deze ontwerpen en de thans voorgestelde huurverhoging. De omstandigheid, dat de Tweede Kamer over de genoemde belastingontwerpen nog geen uitspraak heeft gedaan, behoeft echter naar de mening van de ondergetekenden aan afdoening van de ontwerpen inzake de wijziging van de Huurwet en de opheffing van het Grootboek woningverbetering niet in de weg te staan. Zij mogen in dit verband verwijzen naar de brief van de derde en de vierde ondergetekende aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal dd. 21 maart 1960, waarin het standpunt van de Regering te dezer zake gemotiveerd is vermeld. Naar aanleiding van een desbetreffende vraag van enkele leden merken de ondergetekenden op, dat het door

de Regering aanwezig geachte verband tussen bedoelde wetsontwerpen zeker niet de conclusie rechtvaardigt, die deze leden hieruit menen te kunnen trekken.

§ 2. Het verheugt de ondergetekenden, dat vele leden, die aan het begin van deze paragraaf aan het woord zijn, wederom bereid zijn hun steun te verlenen aan het door de Regering op het stuk van de huren te voeren beleid en dat die leden zich met doel en strekking van het onderhavige ontwerp tot wijziging van de Huurwet zeer wel konden verenigen. In grote lijnen wordt bij dit beleid inderdaad de reeds door vorige Kabinetten uitgezette koers gevolgd. Ook het huidige Kabinet streeft ernaar, op den duur weer te komen tot een zelfdekkende exploitatie van normale woningen. Huurverhoging is daartoe een van de middelen.

Verscheidene leden hebben de noodzaak van een nieuwe huurverhoging eveneens onderschreven. Zij achten echter de tot dusverre gevolgde methode van huuraanpassing weinig aanbevelenswaardig en hebben de hoop uitgesproken, dat in het vervolg die aanpassing geleidelijker en met kleiner percentages zal geschieden. Ook de Sociaal-Economische Raad immers, zo brengen zij in herinnering, had in zijn advies van 1953 zich al uitgesproken voor niet al te drastische huurverhogingen en voor een oplossing van het huurvraagstuk „in etappes”. Sommige leden hebben in dit verband hun voorkeur uitgesproken voor een stelsel, waarbij in één wettelijke regeling de mogelijkheid zou worden geopend om in een aantal bij die regeling te bepalen etappes tot een normale toestand op het gebied van de woningvoorziening te komen. Is de Regering bereid alsnog een dergelijke regeling voor de toekomst te overwegen, zo hebben deze leden gevraagd.

De ondergetekenden hebben van de hiervóór weergegeven beschouwingen met belangstelling kennis genomen. De gedachte van een meer geleidelijke huurverhoging in eventueel bij de wet vast te leggen etappes lijkt de ondergetekenden zeker aantrekkelijk. Het probleem heeft echter vele kanten. Mede hierom zouden de ondergetekenden het eerlang uit te brengen advies van de Sociaal-Economische Raad willen afwachten om bij het licht daarvan na te gaan of het volgen van een andere methode van huurverhoging in de toekomst wellicht mogelijk en gewenst is.

De verscheidene, hiervóór bedoelde leden hebben het toegejuicht, dat met betrekking tot de voorgenomen huurverhoging meer dan tot nu toe verband wordt gelegd tussen het huurpeil en het woongerief en de onderhoudstoestand van de woning. De ondergetekenden hebben hiervan met voldoening kennis genomen. Zij zouden evenwel de opmerking willen maken, dat het stelsel van de Franse wet van 1948, afgezien van andere bezwaren, niet vrij te pleiten is van perfectionisme.

Anders dan sommige leden is de Regering van oordeel, dat langs de weg van een belastingverlaging geen billijker compensatie voor de huurverhoging tot stand kan worden gebracht dan door loonsverhoging. Blijkens hun verwijzing naar de studie van de Prof. Mr. B. M. Teldersstichting over het huurvraagstuk denken deze leden aan afschaffing van de personele belasting en aan een verlaging van de loon- en inkomstenbelasting. De ondergetekenden wijzen erop, dat de minstdraagkrachtigen — daaronder begrepen het relatief geringe aantal kleine zelfstandigen — van de door deze leden beoogde belastingmaatregelen geen of weinig soulaas hebben te wachten, terwijl een grote groep van hen wel gebaat is bij een loonsverhoging en de daarmee samenhangende verhoging van de A.O.W. en A.W.W.-uitkeringen, verhoging van de invaliditeits- en ongevallenrenten en van de kinderbijslagen, onder meer die voor de kleine zelfstandigen. Er moge in enige gevallen sprake zijn van een overcompensatie in verband met de omstandigheid, dat een aantal woningen niet in huur wordt verhoogd, bij een compensatie door middel van belastingverlaging doet dit bezwaar zich zeker niet in mindere mate voor. De Regering is ten slotte van oordeel, dat de voorgestelde huurcompensatie alleszins als billijk moet worden beschouwd.

Vorengenoemde sommige leden betreuren het, dat slechts een verhoging van de huren met 20 pct. wordt voorgesteld en

dat woningen beneden een bepaalde huurprijs — behoudens de mogelijkheid, dat de huuradviescommissie desverzocht alsnog de verhoging toestaat — in beginsel niet in die huurverhoging worden betrokken. Zij vrezen in dit verband een grote administratieve rompslomp en overbelasting van de huuradviescommissies, met als gevolg ernstige vertraging in het nemen van beslissingen, welke weer zal leiden tot moeilijkheden bij de inning van de verhoogde huur. Zij zouden het praktischer hebben geacht, indien de huurverhoging over de gehele linie zou zijn toegestaan en aan de huurder de bevoegdheid was gegeven om een verzoek in te dienen tot vrijstelling van huurverhoging, als de woning in minder goede toestand verkeert.

De ondergetekenden mogen te dezen aanzien opmerken, dat ook het wetsontwerp van deze gedachte uitgaat: het voorgestelde artikel 3a bepaalt in het eerste lid, dat woningen, welke ingevolge verklaring van de huuradviescommissie ernstige gebreken vertonen of waarvan het onderhoud is verwaarloosd, niet in huur zullen stijgen. De huurder moet dit vragen. Het laat zich echter aanzien, dat het overgrote deel van dergelijke woningen te vinden is onder die, welke reeds een zekere ouderdom hebben bereikt en bovendien een lage huur doen. In die categorie zullen er zich derhalve naar alle waarschijnlijkheid slechts weinige bevinden, ten aanzien waarvan een verklaring, als hierboven bedoeld, zou worden geweigerd. Het leek de ondergetekenden om die reden verkieslijker, met betrekking tot deze groep de procedure om te draaien en als het ware te veronderstellen, dat de daartoe behorende woningen in woongerief of onderhoudstoestand te kort zouden schieten. Op deze wijze zou een voorsortering tot stand komen, welke, zo kwam het de ondergetekenden voor, de huuradviescommissie veel werk zou kunnen besparen; het aantal woningen zonder gebreken in deze groep immers zal vermoedelijk veel geringer zijn dan die met zodanige gebreken en mitsdien het aantal te verwachten verzoeken aan de huuradviescommissies dienovereenkomstig minder. De ondergetekenden meenden aldus, door combinatie van ouderdomsgrens en huurgrens een optimale voorsortering te hebben verkregen. Door de aanneming van het amendement van het lid van de Tweede Kamer de heer Van Vliet c.s. heeft bedoelde voorsortering naar het oordeel van de eerste ondergetekende het optimale karakter verloren. Het blijft niettemin een — door praktische motieven ingegeven — voorsortering. Het hiervóór genoemde uitgangspunt wordt er niet door aangetast.

De vraag, of er voor de huiseigenaren kosten verbonden zijn aan het verkrijgen van een verklaring, beantwoorden de ondergetekenden bevestigend. Zij mogen verwijzen naar het in het vijfde lid van artikel 12a van toepassing verklaarde artikel 11, tweede lid, van de Huurwet, alwaar is bepaald, dat de verzoeker voor een advies van de huuradviescommissie een vergoeding aan de Staat is verschuldigd. Dit bedrag is in het Huuradviescommissiebesluit gesteld op f 2,50 per verzoek. De Regering heeft onvoldoende gegevens om met een zekere mate van nauwkeurigheid aan te geven welk percentage van de woningen, welke aanvankelijk buiten de huurverhoging zullen vallen, later, ten gevolge van een verklaring van de huuradviescommissie, toch nog daarvoor in aanmerking zal komen. Wat de terugwerkende kracht van de verklaring betreft merken de ondergetekenden op, dat het in het voornemen ligt om — evenals zulks thans reeds met betrekking tot de verklaringen van de huurcommissies het geval is — te bepalen, dat de verhoogde huur niet eerder in zal gaan dan op de dag, dat het verzoek van de verhuurder de huuradviescommissie bereikt. De door de huuradviescommissies te hanteren richtlijnen zullen zo spoedig mogelijk na de afkondiging van de wet worden gepubliceerd.

Ten gevolge van de aanneming van het reeds ter sprake gekomen amendement van de heer Van Vliet c.s. zullen ongeveer 135 000 woningen extra, dus boven de in de memorie van toelichting genoemde 300 000, aanvankelijk buiten de huurverhoging vallen. De ondergetekenden zouden er in dit verband echter nogmaals op willen wijzen, dat het hier gaat om een voorsortering. Het feit, dat er ongeveer 435 000 woningen

onder de grens van f 9—f 5 vallen, wil derhalve nog in het geheel niet zeggen, dat die woningen uiteindelijk geen van alle voor huurverhoging in aanmerking zullen komen. Dit zal afhangen van de beslissingen, welke de onderscheiden huuradviescommissies desverzocht met betrekking tot de toestand van de woning zullen nemen. De ondergetekenden zouden dan ook aan de aanneming van het amendement-Van Vliet c.s. niet de slotsom willen verbinden, welke de hier aan het woord zijnde leden menen daaraan te moeten koppelen. Naar aanleiding van de door deze leden gestelde vragen mogen de ondergetekenden nog de volgende gegevens vermelden. Deze gegevens zijn ontleend aan de Algemene Woningtelling 1956 en hebben dus betrekking op de toen bestaande situatie.

1. Vóór 1946 zijn er 1 242 000 gewone huurwoningen gebouwd. Hoevele hiervan uiteindelijk in de huurverhoging zullen worden betrokken is om hiervoor vermelde redenen niet bekend;

2. Van de 860 000 vóór 1946 gebouwde woningen, welke worden bewoond door loontrekkenden met een inkomen beneden de loongrens van de sociale verzekering worden er 720 000 als huurwoning bewoond;

3. Van de hiervoor genoemde 435 000 woningen beneden de huurgrens van f 9—f 5 worden naar schatting 150 000 bewoond door niet loontrekkenden (kleine zelfstandigen, beroepslozen);

4. Medio 1956 bedroeg het aantal huishoudens van loontrekkenden met een inkomen beneden de sub 2 genoemde loongrens 1 375 000. Van dit aantal was $\pm$ 195 000 inwonend of gehuisvest in andere ruimten. Van het resterende aantal was rond 860 000 gehuisvest in vooroorlogse en circa 320 000 in naoorlogse woningen.

Enkele leden hebben verklaard principiële bezwaren tegen het voorstel tot wijziging van de Huurwet te koesteren: aan dit voorstel zou niet de overweging ten grondslag liggen, dat het verschaffen van voldoende woonruimte aan elk gezin tegen een voor dit gezin te dragen huurprijs primair moet zijn. De ondergetekenden merken naar aanleiding hiervan op, dat de oplossing van de woningnood, de verhoging van het peil van de volkshuisvesting en het speciaal hulp bieden daar waar sociale omstandigheden daartoe nopen, steeds doel en richtsnoer van de Regering is geweest. Dit streven zal alleen dan blijvend effect kunnen sorteren, indien in het algemeen de volkswoningbouw zonder de thans geldende, omvangrijke rijkssteun kan worden tot stand gebracht en geëxploiteerd. De ondergetekenden zouden hieraan nog willen toevoegen, dat zij het in het belang van een goede volkshuisvesting achten, dat daarvoor — zoals in het algemeen nu reeds het geval is met andere goederen en diensten — op den duur weer wordt betaald, wat deze huisvesting werkelijk kost. Het huurprijsniveau van de woningwetwoningen wordt inderdaad beïnvloed door de bouwkosten. Deze invloed hebben de bouwkosten uiteraard met alle produktiekosten gemeen. De Regering heeft anders dan de hier bedoelde leden veronderstellen, sinds 1945 steeds op de bouwpreizen van de woningwetbouw druk uitgeoefend. Het zal die leden ongetwijfeld bekend zijn, dat de gunningsprijzen voortdurend worden gecontroleerd en dat tegen onaanvaardbare prijzen wordt gewaakt. Hoe het als gevolg van deze druk mogelijk zou zijn geweest thans tot huurverlaging te komen, is de ondergetekenden gelet op de opgedane ervaring niet duidelijk.

Zoals de ondergetekenden hiervoor reeds hebben betoogd, zal de loonsverhoging, welke bij de a.s. huurverhoging in uitzicht is gesteld, een ruim voldoende compensatie hiervoor verschaffen. Zoals van de zijde van de Regering ter gelegenheid van de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer reeds is medegedeeld, zal, naar mag worden verwacht, per 1 april a.s. het overgrote deel van de arbeiders, die onder een collectieve arbeidsovereenkomst of bindende loonregeling vallen, reeds een loonsverhoging hebben ontvangen. Voorts zij in dit verband er nog op gewezen, dat het prijsindexcijfer van het levensonderhoud (incl. A.O.W.) tot ultimo januari 1960 met ruim 17 pct. steeg boven het gemiddelde prijsniveau van 1956, ter-

wijl het indexcijfer van de regelingslonen (incl. A.O.W.) van nijverheid, transport en landbouw in dezelfde periode steeg met ruim 22½ pct. Dit laatste cijfer zal in het kader van de gedifferentieerde loonsverhoging zeer zeker nog verder stijgen. Op grond hiervan is dus reeds duidelijk, dat de bestedingsbeperking door de sedert 1956 opgetreden loonsverhogingen ruimschoots is ongedaan gemaakt. Daarnaast heeft nog een belangrijke verhoging van de kinderbijslag, welke niet in het indexcijfer van de regelingslonen is begrepen, plaatsgevonden. Ten gevolge van de verwerking van de duurtetoeslag ad f 0,10 in de kinderbijslag, zullen thans alle rechthebbenden op kinderbijslag deze verhoging ontvangen. In verband met het voorgaande concluderen de ondergetekenden, dat voor het overgrote deel der loontrekkenden geen sprake meer is van een bestedingsbeperking. Voorts zal de looncompensatie, welke per 1 april a.s. voor de huurverhoging zal worden getroffen, de sociaal-economische positie van de loontrekkenden zeker niet verzwakken. Eerder kan gesteld worden, dat de voorgenomen compensatie voor zekere groepen van werknemers een welvaartsvermeerdering zal betekenen.

De eerste ondergetekende kan instemmen met de mening van enkele leden, dat de kwaliteit van de woning een belangrijke factor bij de bepaling van de huurprijs dient te zijn. De in artikel 3a voorgestelde huurgrenzen hebben echter geen andere betekenis — de eerste ondergetekende heeft hierop in het voorgaande reeds gewezen — dan dat zij een voorsortering mogelijk maken van de woningen, die wegens gebreken aan woongerief of verwaarloosd onderhoud niet voor huurverhoging in aanmerking komen. De bedoelde huurgrenzen sluiten aan bij de gemiddelde huren van het gehele pakket vooroorlogse arbeiderswoningen, waarin ook begrepen zijn de vooroorlogse woningwetwoningen. Deze woningen hebben bij de bepaling van voorgenoemde gemiddelden slechts een ondergeschikte betekenis gehad, omdat, zoals bekend, vanuit de meeste vooroorlogse woningen door particulieren worden geëxploiteerd. Hogere grenzen, zoals door de hier aan het woord zijnde leden worden genoemd, zouden voor het gestelde doel zeker te hoog liggen en de taak van de huuradviescommissies aanmerkelijk verzwaren.

De hiervoor aan het woord zijnde leden hebben nog gesteld, dat het eenvoudiger zou zijn geweest te bepalen, dat alle woningen, welke niet voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke Bouwverordening, van huurverhoging zullen zijn uitgesloten. Zulks zou naar de mening van de ondergetekenden betekenen, dat elke woning aan de in die verordening voor de desbetreffende soort woningen gestelde eisen zou moeten worden getoetst, hetgeen een zeer tijdrovend en omslachtig werk zou zijn. Bovendien menen zij, dat het door deze leden beoogde doel daardoor niet zou worden bereikt. De bouwverordeningen toch houden ten aanzien van bestaande woningen, die zijn gebouwd voordat van enige verordening op dit stuk sprake was, slechts enkele summierse voorschriften in. Er is derhalve gerede kans aanwezig, dat met name oude woningen, die gebreken vertonen in de zin van het nieuwe artikel 3a, toch nog aan de Bouwverordening zouden voldoen en mitsdien, zou het voorstel van de bedoelde leden worden gevolgd, toch in huur zouden stijgen.

Het stemt de ondergetekenden tot voldoening, dat enige leden, evenals andere eerder in deze paragraaf aan het woord geweest zijnde leden, zich met het voorstel tot wijziging van de Huurwet en met de in het vooruitzicht gestelde compensaties konden verenigen. De door deze leden gegeven beschouwing kan de Regering grotendeels onderschrijven. Wat hun vraag betreft, of de verhoging van de huren óók van tussen 1945 en 1955 gebouwde woningen het bereiken van evenwichtshuren niet zal belemmeren, zij opgemerkt, dat de huren van de groepen van naoorlogse woningen, waarvan thans verhoging wordt voorgesteld, gelijk liggen — uiteraard met inachtneming van mindere ouderdom, groter comfort e.d. — met die van vergelijkbare vóór 1945 tot stand gekomen woningen. Voor het bereiken van een evenwichtshuur zal die verhoging derhalve niet belemmerend werken. Zij leidt bovendien — automatisch — tot een verlaging van de jaarlijkse

bijdrage, toegekend voor bestaande, tussen 1945 en pl.m. 1955 gebouwde complexen woningwoningen.

De eerste ondergetekende beschikt niet over gegevens, waaruit valt af te leiden welke gemiddelde waardevermeerdering van verhuurde woningen is ontstaan na de vorige huurverhogingen dan wel welke de gemiddelde waarde — vóór en na de huurverhoging — is van de naar schatting ruim 1,2 miljoen huurwoningen, waarop de voorgenomen huurverhoging van toepassing zal zijn. Soortgelijke gegevens over de waarde van eigen woningen ontbreken evenzeer. Hij zou in dit verband willen opmerken, dat de waarde van woningen en van onroerende beleggingsobjecten in het algemeen samenhangt met een reeks van factoren, waarvan de huurprijs er slechts één, zij het dan ook een zeer belangrijke, is. Van een bepaald rekenkundig verband tussen het verloop van de huuropbrengst en de waarde van de woningen kan echter niet zonder meer gesproken worden. Deze waarde wordt mede beïnvloed door het verloop der met het woningbezit verbonden exploitatielasten, van het rendement, dat bij een alternatieve belegging zou kunnen worden verkregen en voorts door tal van incidentele en subjectieve factoren, die de aantrekkelijkheid van een bepaalde woning beïnvloeden, zoals in de gegeven omstandigheden b.v. de mogelijkheid de woning vrij van huur op te leveren. Ook zou de eerste ondergetekende erop willen wijzen, dat niet slechts de actuele huuropbrengsten, doch eveneens de verwachtingen dienaangaande voor de toekomst de prijs beïnvloeden, zulks mede in verband met de verwachtingen ten aanzien van de waarde van het geld.

Gelet op het vorenstaande meent de ondergetekende zich te mogen onthouden van schattingen inzake de invloed, die een algemene huurverhoging van 20 pct. ditmaal op de gemiddelde waarde van woningen zal hebben. Ook het effect, dat zou voortvloeien uit een eventuele niet totstandkoming van de voorgestelde verhoging van de grondbelasting staat niet op zich zelf, doch is ingebed in een complex van waardebepalende en elkaar onderling beïnvloedende factoren.

Met betrekking tot hetgeen door de Minister-President (*Handelingen Tweede Kamer, zitting 1959, blz. 41, linkerkolom*) en Staatssecretaris Schmelzer (*Handelingen dezer zitting, blz. 553 e.v.*) is opgemerkt inzake vermogensvorming en vermogensverdeling mogen de ondergetekenden erop wijzen, dat beide sprekers voornamelijk de bezitsvorming uit een betere verdeling van het nieuw gevormde inkomen en niet een herverdeling van de bestaande vermogens voor ogen heeft gestaan.

In verband met de zienswijze van de hier aan het woord zijnde leden, dat de huurwaarde sedert 1940 in zo sterke mate is gestegen, dat deze niet kan worden verklaard uitsluitend op grond van de geldontwaarding, zou de eerste ondergetekende erop willen wijzen, dat deze stijging belangrijk is achtergebleven bij de algemene prijsontwikkeling sedert 1940, waarvoor het prijsindexcijfer van het levensonderhoud een gebruikelijke indicatie vormt, alsook bij de sedert 1940 plaatsgevonden hebbende stijging van de lonen en bij andere prijsindices. De eerste ondergetekende deelt dan ook de mening van vele leden, die opmerken, dat door de huurverhoging geen toeneming plaatsvindt van het nominale bedrag van het in woningen geïnvesteerde vermogen, doch dat hier veeleer sprake is van een langzamerhand opheffen van een kunstmatige vermindering van de reële waarde dier woningen.

Naar aanleiding van de vragen van deze leden betreffende de gevolgen, die de huurverhoging zal hebben voor de inkomensstructuur, zij vermeld, dat de te verwachten stijging van de totale huuropbrengst naar schatting rond f 235 miljoen bedraagt. Hieronder is tevens begrepen de stijging van de huurwaarde van door de eigenaar bewoonde woningen en de stijging van de huuropbrengst van woningen, die eigendom zijn van woningbouwcorporaties en gemeenten. Het totale bedrag van het inkomen uit onroerend goed bedraagt naar globale raming f 2,5 miljard. Het totale bedrag van het zgn. overig inkomen beloopt volgens het Centraal Economisch Plan 1960 in dit jaar f 14,38 miljoen. De totale huursom van woningen zal na de huurverhoging ruim f 1,6 miljard bedragen.

Het totale inkomen der „onzelfstandigen” bedraagt ongeveer 17,5 miljard. Er zij opgemerkt, dat een onderlinge vergelijking van deze twee grootheden zonder meer, naar de ondergetekenden menen, niet verantwoord is: immers het totale huurbedrag heeft ook betrekking op diegenen, die tot de categorie der zelfstandigen moeten worden gerekend. Een splitsing van huurbedrag tussen beide categorieën is evenwel niet mogelijk. Het met de looncompensatie gemoeide bedrag aan inkomen bedraagt rond f 560 miljoen, hetgeen 3,2 pct. van de totale huursom betekent. Wellicht ten overvloede wijzen de ondergetekenden erop, dat in de looncompensatie, behalve een vergoeding wegens de stijging van de huurprijzen, de loonbelasting en de sociale premies ook een gedeeltelijke vergoeding wegens stijging van de melkprijzen is begrepen.

De hier aan het woord zijnde leden stellen voorts, dat bij vorige berekeningen, verband houdende met huurverhogingen, de Sociaal-Economische Raad en het Centraal Planbureau steeds zich hadden gebaseerd op de veronderstelling, dat de als huurcompensatie te verstrekken bedragen aanleiding geven tot gedeeltelijke doorberekening in de prijzen. De ondergetekenden mogen naar aanleiding hiervan opmerken, dat de wijze van loonvorming sinds de laatste huurverhoging principieel is gewijzigd. Zij mogen in dit verband er nogmaals op wijzen, dat in de Algemene Aanwijzing voor het College van Rijksbemiddelaars betreffende meer differentiatie in de arbeidsvoorwaarden dd. 31 juli 1959 een duidelijk verband is gelegd tussen produktiviteit en loonstijging in de onderscheidene bedrijfstakken of ondernemingen met inachtneming van de ten laste van de ondernemingen komende huur- en melkprijscompensaties. Als gevolg hiervan zal geen stijging der arbeidskosten behoeven op te treden.

De betrokken partijen hebben, gezien de verklaringen betreffende de niet-doorberekening in de prijzen, die zij tegenover het College van Rijksbemiddelaars aflegden, blijk gegeven er zich van bewust te zijn, dat de kosten der overeengekomen verbeteringen van de lonen en andere arbeidsvoorwaarden niet in de prijzen mogen worden doorberekend.

Slechts in die gevallen, waarin geen gedifferentieerde loonsverhoging heeft plaatsgevonden en waar de produktiviteitsverhoging te gering blijkt om de huur- en melkprijscompensatie op te vangen, zal gehele of gedeeltelijke doorberekening in de prijzen in overweging kunnen worden genomen.

In dit verband zij er echter op gewezen, dat bij de bedrijven waar de produktiviteitsverhogingen de gemiddelde nationale stijging overtreffen, in het algemeen bereidheid is gebleken in het kader van de huidige, door de Regering gevoerde, loon- en prijspolitiek prijsverlagingen te overwegen.

Het Centraal Planbureau raamt daarom in zijn Centraal Economisch Plan 1960 het effect van de compensatoire loonsverhogingen op het prijsniveau op nog geen 0,2 pct.

De ondergetekenden mogen uit het bovenstaande concluderen, dat een berekening van de stijging van de kosten van levensonderhoud, als gevolg van de compensatoire loonsverhogingen op grond van de in het verleden gehanteerde maatstaven, tot onjuiste uitkomsten zou leiden.

De geringe prijsstijging in aanmerking nemende, achten de ondergetekenden de compensatie, zoals deze is voorgesteld, uit sociaal oogpunt gezien dan ook ruim voldoende.

In verband met de vraag van deze leden, welke wijzigingen zullen kunnen optreden ten aanzien van de in genoemd S.E.R.-advies gegeven tabel, aanduidende de budgettaire gevolgen, moge worden verwezen naar tabel IV.1 op blz. 52 van het Centraal Economisch Plan 1960.

De ondergetekenden kunnen de stelling, dat er nog altijd een vrij grote groep is, voor welke de gevolgen van bestedingsbeperking niet zijn opgeheven, in zijn algemeenheid niet onderschrijven. Voor de loontrekkenden zal dit eerder tot de uitzonderingen behoren. Er dient op te worden gewezen, dat de tot medio 1958 opgetreden stijging van het voor 1956 geldende gemiddelde niveau van de kosten van levensonderhoud in de periode van medio 1958 tot medio 1959 gedeeltelijk ongedaan is gemaakt. De daarna opnieuw opgetreden prijsstijgingen waren grotendeels aan de opgetreden ongunstige

weersomstandigheden te danken. De ondergetekenden spreken de hoop uit, dat in de komende periode weer tot meer normale prijzen voor verschillende agrarische produkten kan worden teruggekeerd. Intussen is de in de periode van 1956 tot nu opgetreden stijging in de kosten van levensonderhoud in het algemeen ruimschoots door de verhoging van het loonniveau overtroffen.

De vraag van deze leden of de Regering, mede in samenhang met de huidige gedifferentieerde loonpolitiek, wellicht ook bij nader inzien een enigermate gedifferentieerd huurverhogingsbeleid preferabel zou hebben geacht, en wel in diër voege, dat loon- en salaristrekken, die sedert 31 juli 1959 geen loonsverhoging hebben genoten, vrijgesteld zouden worden van huurverhoging, menen de ondergetekenden ontkennend te moeten beantwoorden. Afgezien van de omstandigheid, dat deze vraag op grond van hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt, zijn belang grotendeels heeft verloren, zou een aldus gedifferentieerde huurverhoging nimmer tot het bereiken van een evenwichtig huurpeil kunnen bijdragen. Zij zijn voorts van oordeel, dat een op persoonlijke omstandigheden afgestemde huurverhoging tot onaanvaardbare consequenties zou leiden. Naar hun mening kan de exploitatie van woningen niet afhankelijk worden gesteld van individuele loonsituaties.

Zoals uit vorenstaande overwegingen blijkt, kunnen de ondergetekenden de conclusie van de hier aan het woord zijnde leden met betrekking tot de gevolgen van de voorgenomen huurverhoging voor wat betreft de vermogensstructuur en de inkomensverdeling niet delen.

De ondergetekenden kunnen niet instemmen met deze leden, waar zij menen, dat de conjuncturele gevolgen van de voorgestelde maatregelen zonder meer gevaarlijk zouden zijn. De huurverhoging heeft immers met name ook ten doel de subsidieelast, die te dezer zake op het overheidsbudget drukt, te verminderen. In dit opzicht is de huurverhoging dus juist een zuiver deflatoire maatregel, die geheel past in het huidige conjunctuurbeeld. Volgens de reeds genoemde tabel IV.1 op blz. 52 van het Centraal Economisch Plan 1960 heeft de huurverhoging op zich zelf een vergroting van het betalingsbalanssaldo op lopende rekening ten gevolge van f 150 mln. (berekend op jaarbasis), terwijl het een negatief werkgelegenheidseffect heeft van ongeveer 6600 personen.

De hier aan het woord zijnde leden hebben echter in het bijzonder aandacht gevraagd voor de bestedingsvergroting, die teweeg wordt gebracht door de compensatieregeling en door de inkomensvergroting van de huiseigenaren, waarbij zij aannemen dat geen doorberekening van de looncompensatie in de prijzen zal plaatsvinden. Het bestedingseffect van de inkomensvergroting der huiseigenaren is, te zamen met de vermindering van de subsidieelast, reeds in aanmerking genomen bij de zo juist genoemde gevolgen van de huurverhoging op zich zelf. Daarnaast leidt de compensatiemaatregel tot een vergroting van de bestedingen, waarvan het nadelig effect op de lopende rekening van de betalingsbalans circa f 340 mln. bedraagt, terwijl de werkgelegenheid met ongeveer 7000 personen zal toenemen. Alles bijeengenomen zullen de huurverhoging en de compensatiemaatregelen te zamen het saldo op de lopende rekening van de betalingsbalans weliswaar met circa f 180 mln. doen dalen, doch deze achteruitgang brengt in het licht van het grote overschot op de lopende rekening, dat in 1959 werd gerealiseerd, geen onoverkomelijke bezwaren met zich mede. Hierbij zij er overigens op gewezen, dat in de raming van het betalingsbalanssaldo op lopende rekening voor 1960 ten bedrage van f 0,7 mld. volgens het Centraal Economisch Plan 1960 reeds met het nadelig effect van de looncompensatie voor huur- en melkprijsstijging is rekening gehouden. Belangrijker is dat de druk op de arbeidsmarkt door dit complex van maatregelen niet noemenswaard zal toenemen.

De ondergetekenden zijn het met de hier aan het woord zijnde leden eens, dat een eventuele doorberekening van de compensatoire loonsverhoging in de prijzen, een conjunctuurstimulerend effect zou hebben. Zij willen er echter op wijzen, dat het thans gevoerde loon- en prijsbeleid erop is gericht een dergelijke doorberekening te voorkomen, behalve in die ge-

vallen waar voor loonsverhoging binnen de produktiviteitsstijging onvoldoende ruimte aanwezig mocht zijn. Het is de indruk van de ondergetekenden dat, zoals reeds is opgemerkt, doorberekening op deze gronden zich tot slechts enkele uitzonderingsgevallen zal beperken, terwijl daartegenover prijsverlagingen in de relatief sterke bedrijfstakken tot stand zijn en zullen worden gebracht.

Naar het oordeel van de ondergetekenden kan de opheffing van het Grootboek voor woningverbetering niet los worden gezien van de gehele huurpolitiek als zodanig. De deblokking houdt immers rechtstreeks verband met de beslissing, de inkomsten van de huiseigenaren uit de voorgestelde huurverhoging niet op enigerlei wijze te blokkeren. Overigens is het conjuncturele effect van deze maatregel betrekkelijk gering. Zo zal in 1960 het saldo op de lopende rekening van de betalingsbalans tengevolge van de deblokking met slechts f 3 mln. verminderen, terwijl in het daaropvolgende jaar deze vermindering tot circa f 15 mln. zal aangroeien. Ook het effect op de werkgelegenheid is gering.

De ondergetekenden kunnen volledig instemmen met het oordeel van de hier aan het woord zijnde leden, dat de wetsontwerpen tot wijziging van de grondbelasting en van de personele belasting uit een oogpunt van beleid nauw verband houden met de onderhavige ontwerpen. Zij mogen te dezer zake verwijzen naar hetgeen zij hieromtrent in par. 1 van deze memorie hebben vermeld. Uiteraard spelen daarbij ook de conjuncturele aspecten een rol. Dit betekent echter niet dat de Regering de verhoging van de grondbelasting heeft voorgesteld uit hoofde van haar conjunctureel tegeneffect tegenover de huurverhoging, noch dat zij een bijzonder verband ziet tussen de voorgenomen deblokking en de belastingvoorstellen in die zin, dat de verhoging van de grondbelasting de blokkering vervangt. De Regering ziet dan ook geen aanleiding het wetsvoorstel ter opheffing van het Grootboek woningverbetering in te trekken, of de tenuitvoerlegging van deze opheffing op te schorten, totdat over de genoemde belastingvoorstellen zal zijn beslist.

§ 3. Met de opmerking van vele leden, dat zij het zouden toejuichen, indien een verlaging van de stichtingskosten zou kunnen worden bereikt ter vermindering van de discrepantie tussen de vraag- en de kostprijshuren van nieuw gebouwde woningen, stemt de eerste ondergetekende geheel in. Bedacht moet echter worden, dat, wat de uit Nederland afkomstige materialen betreft, een eventuele door produktiviteitsverhoging verkregen speelruimte in de prijzen slechts tot een prijsdaling kan leiden, voor zover deze ruimte de loonsverhoging in de desbetreffende bedrijfstak overtreft. Wat de prijzen van uit het buitenland afkomstige materialen betreft zijn de wereldmarktprijzen maatgevend. Ten aanzien van de lonen kan gesteld worden dat deze door de aanvaarding van de nieuwe collectieve arbeidsovereenkomsten voor de bouwbedrijven omhoog zullen gaan; daar staat tegenover dat de invloed van deze verhoging op de prijzen blijkens de door de werkgevers in het bouwbedrijf gedane toezegging zal worden geëlimineerd door verhoging van de produktiviteit bij de uitvoering van gebouwen. Een en ander leidt tot de conclusie, dat — vooropgesteld dat zich geen sterke conjuncturele daling voordoet — alleen op grond van veranderingen in de kosten van materialen en in het niveau der lonen weinig aanleiding bestaat een noemenswaardige daling der bouwkosten te verwachten; niettemin zal het beleid blijvend gericht zijn op verlaging der bouwkosten voor zover deze door andere factoren worden beïnvloed.

De eerste ondergetekende deelt de zienswijze van vorenbedoelde leden, dat de grondprijzen vaak buitengewoon hoog zijn. Deze prijzen vloeien rechtstreeks voort uit de opzet van het uitbreidingsplan; zij bestaan voor een gering deel uit verwervingskosten en voor het grootste deel uit de kosten van het bouwen. De eerste ondergetekende dringt, in daartoe aanleiding gevende gevallen, bij de gemeentebesturen aan op zodanige opzet en uitvoering der stedenbouwkundige plannen, dat de grondprijzen niet overmatig hoog worden. De beslissing

in dezen worde echter genomen door de gemeentebesturen. Voor zover de eerste ondergetekende uit de gegevens omtrent de woningwetbouw kan afleiden, is ook in de gemeenten, gelegen in de randstad Holland, het totale aantal toegekende woningwetwoningen tot stand gekomen en voor het overgrote deel verhuurd aan bewoners uit die bevolkingsgroep, waarvoor deze woningen bestemd zijn.

Op de vraag van vele leden, of ook de eerste ondergetekende van mening is, dat in het verleden het effect van huurverhoging voor een groot deel is verloren gegaan door de stijging van de bouwkosten, kan geen enkelvoudig antwoord worden gegeven.

In de periode 1953—1957 bijv. zijn de bouwrijzen van woningen, als men de vergroting der woningen en hun kwaliteitsverbetering niet in aanmerking neemt, met circa 35 pct. gestegen. Sedert de laatste huurverhoging in 1957 echter zijn de bouwkosten der woningen — bij ongeveer gelijkblijvende grootte en kwaliteit — met enige procenten gedaald. In de laatstbedoelde periode stegen de grondkosten enigermate, zodat slechts een daling der stichtingskosten met enige honderden guldens resteerde; ten aanzien van de periode 1957—1960 mag echter worden gesteld, dat de huurverhoging van 1957 volledig heeft gediend ter verkleining van de afstand tussen de kostprijs van nieuwe en de vraaghuur van oude woningen.

De eerste ondergetekende is het eens met de vele leden, die van oordeel zijn, dat het onjuist is ervan uit te gaan, dat de kosten van woningen in de toekomst alleen maar een stijgende tendens kunnen hebben. Naar zijn mening zal er voortdurend naar gestreefd moeten worden de grondkosten door weloordachte opzet van uitbreidingsplannen, zowel wat de bebouwendichtheid en de rationele opzet ervan, als wat de technische uitrusting betreft, te drukken. Evenzo zal een woningindeling, die efficiënte bouw mogelijk maakt, beperking van de verschillen in woningtypen en architectuur, normalisering van de onderdelen van de woning, alsmede een goed georganiseerde uitvoering van de woningbouw — op welke maatregelen door de eerste ondergetekende steeds wordt aangedrongen — daadwerkelijk kunnen bijdragen tot verlaging der bouwkosten.

In dit verband verwacht de eerste ondergetekende een gunstige invloed van de bouwplannen die, op grond van rationele opzet en efficiënte bouw en architectuur, in aanmerking kunnen worden gebracht om te worden uitgevoerd binnen het kader van de door hem opengestelde mogelijkheid tot de bouw van 5000 goedkope woningen in de woningwetsector, waaromtrent hij bij de behandeling van de begroting 1960 van zijn departement in de Tweede Kamer mededeling heeft gedaan; voor deze woningen zal, indien men erin slaagt aldus tot goedkopere bouw te komen, een grotere jaarlijkse bijdrage worden gegeven. De in dit opzicht te bereiken resultaten zullen, naar de eerste ondergetekende verwacht, niet nalaten een gunstige werking ook op andere bouwplannen uit te oefenen.

Of het verloop van de bouwkostenindex (hieronder afgedrukt) in de jaren tussen de beide wereldoorlogen in het algemeen voor het prognostiseren van wat in de komende jaren te wachten staat een bruikbaar hulpmiddel zou zijn, betwijfelt de eerste ondergetekende.

jaar	indexcijfer	jaar	indexcijfer
1918	215	1930	120
1919	245	1931	115
1920	265	1932	110
1921	235	1933	105
1922	175	1934	95
1923	140	1935	90
1924	140	1936	85
1925	135	1937	100
1926	135	1938	100
1927	130	1939	100
1928	130	1940	125
1929	125		

Betreffende het verloop van de lonen van bouwvakarbeiders in genoemde periode staan de ondergetekenden geen betrouwbare gegevens ter beschikking.

Het sociaal-economisch beleid en de maatschappelijke constellatie in die jaren is nationaal, noch internationaal te vergelijken met de huidige situatie. De algemene situatie op de bouwmarkt, zowel ten aanzien van de produktieomstandigheden als ten aanzien van de koopkrachtige vraag, heeft sindsdien een wezenlijke verandering ondergaan. Gelet op het bovenstaande zijn verdere gegevens, die met betrekking tot de omstandigheden op de bouwmarkt in de periode 1918—1940 ter beschikking staan, niet voldoende betrouwbaar om als grondslag voor een prognose, als door deze leden bedoeld, te dienen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot de zeer onvoldoende gegevens, die omtrent het verloop van de lonen in de genoemde periode bekend zijn.

Over het vraagstuk van de bouwkosten in verband met de voorgenomen huurmaatregelen hebben de hier aan het woord zijnde leden nadere beschouwingen gevraagd. Zij zijn van oordeel, dat hun indruk, dat de bouwkosten als gevolg van overspanning op de bouwmarkt sterker zijn gestegen dan verantwoord is, bevestiging vindt in de gegevens, verstrekt door de Minister van Economische Zaken in de Tweede Kamer ter gelegenheid van de interpellatie van de heer Van Mastrigt. Naar aanleiding hiervan wijzen de ondergetekenden erop, dat de door de Minister van Economische Zaken ter gelegenheid van de interpellatie van de heer Van Mastrigt genoemde gegevens zijn ontleend aan het advies van de Sociaal-Economische Raad van 24 april 1959. Aldaar zijn ook nadere beschouwingen ter zake opgenomen. De ondergetekenden hebben geen aanleiding daaraan hunnerzijds thans meer toe te voegen.

Voor de beoordeling van de voorgenomen huurmaatregelen is het echter in het bijzonder van belang te weten, dat, zoals reeds in het vorenstaande is vermeld en zoals de eerste ondergetekende bij de behandeling van het onderhavige wetsontwerp in de Tweede Kamer heeft uiteengezet, sinds de huurverhoging van 1957 geen stijging in de bouwkosten is opgetreden. Zelfs hebben de bouwkosten een daling vertoond. Deze daling is helaas niet ten volle in een daling van de stichtingskosten van woningen tot uitdrukking gekomen. Een gelijktijdig optredende stijging van de grondkosten, waarover elders in deze memorie wordt gesproken, heeft het effect van de genoemde daling gedeeltelijk ongedaan gemaakt.

Met betrekking tot de gegevens inzake de bouwkosten van woningen in verschillende Westeuropese landen, vermeld op blz. 105 van het Centraal Economisch Plan 1960 en ontleend aan een studie van de O.E.E.S., zij opgemerkt, dat het Centraal Planbureau zeer nadrukkelijk wijst op de moeilijkheid om tot representatieve vergelijkende gegevens voor de onderscheidene landen te komen. Deze moeilijkheid vloeit voort uit de omstandigheid, dat tussen bij het onderzoek betrokken landen aanmerkelijke verschillen bestaan ten aanzien van woningtype, materiaalkeuze en constructiewijze; ook de verschillen in koopkracht van de onderscheidene munteenheden leveren voor vergelijking tussen de landen bijzondere moeilijkheden op. Met het oog hierop moet met de interpretatie van de genoemde studie van de O.E.E.S. bijzondere voorzichtigheid worden betracht. Naar de mening van de eerste ondergetekende kunnen om deze redenen geen scherpe conclusies uit dit rapport worden getrokken.

De Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal is op dezelfde moeilijkheden gestuit bij een zeer diepgaand onderzoek, dat op haar initiatief werd uitgevoerd bij ruim 20 woningprojecten, verdeeld over de bij de E.G.K.S. aangesloten landen. Aan het daarover in juli 1957 verschenen uitvoerige rapport kan o.a. worden ontleend, dat de inschrijvingsommen bij ongeveer 1/3 der projecten lager en bij circa 2/3 der projecten hoger lagen dan het inschrijvingsbedrag voor het Nederlandse project. Het is echter ook ten aanzien van deze studie onjuist om aan de uitkomsten ervan zonder meer conclusies te verbinden. De in de aanhef genoemde factoren staan zulks in de weg. In het rapport wordt wel uitvoerig ingegaan op de samenstellende elementen van de begrotingen, doch nauwelijks op de vraag, hoe de bouwkosten in de verschillende landen tot elkaar in verhouding staan. Het komt de eerste ondergetekende voor,

dat daaromtrent vooralsnog geen duidelijke uitspraken gedaan kunnen worden.

De eerste ondergetekende wil intussen hier aan toevoegen, dat het hier te lande toegepaste systeem van controle op de bouwrijzen van woningwetwoningen intensiever is en een groter deel van de totale woningproductie omvat dan in andere landen het geval is. Het onderzoek wordt overigens in verband van de E.C.E. voortgezet.

Naar aanleiding van de op blz. 16 van de publikatie „Bouwkosten en Woninghuren” voorkomende gegevens merken vele leden der Kamer op, dat de stijging der bouwkosten sedert 1940 niet in de eerste plaats het gevolg is van een stijging der lonen van de bouwvakarbeiders. Hiermede stemt de eerste ondergetekende in. Het belangrijkste element bij de stijging der bouwkosten zijn namelijk de materiaalkosten, die meer dan de helft van de bouwkosten uitmaken en aanzienlijk meer gestegen zijn dan de lonen. In dit verband wijst hij erop, dat de procentuele daling van het aandeel der loonkosten in de bouwsommen sedert 1940 niet noodzakelijkerwijs uit een stijging van de arbeidsproductiviteit behoeft voort te vloeien, doch mede veroorzaakt wordt door het feit, dat de materiaalkosten sterker stegen dan de loonkosten. Over het aandeel, dat de winst van de aannemer van het gebouw, of van de installaties daarin, uitmaakt van de totale aanneemsom, staan de eerste ondergetekende geen gegevens ter beschikking.

Voor wat betreft de mededelingen, door de eerste ondergetekende tijdens de behandeling van de huurmaatregelen in de Tweede Kamer gedaan aangaande de grondkosten, kan het volgende worden opgemerkt.

Bij de bepaling van de grondkosten spelen tal van factoren van stedenbouwkundige en technische aard, alsmede beleidsbeslissingen inzake de grondpolitiek een rol. Zoals reeds eerder is opgemerkt, heeft de verhoging van de prijzen van de maagdelijke grond uiteraard wel enige invloed op de grondkosten, doch deze invloed is, vergeleken met die van de stijging van de kosten van het bouwrijpmaken en van de andere factoren, van geringe betekenis. Naar aanleiding van de vraag van de hier aan het woord zijnde leden hieromtrent exacte gegevens te ontvangen, doet de eerste ondergetekende hieronder een overzicht volgen van de gemiddelde grondprijzen per m² en de gemiddelde grondkosten per woning in de jaren 1954 en 1959.

Jaar	1954	1959 (tot 1 okt.)
Groep I		
Gemiddeld per m ² bouwgrond ..	f 29,—	f 42,30
In procenten	100	146
Groep II en III		
Gemiddeld per m ² bouwgrond ..	7,20	11,75
In procenten	100	163

Jaar	1954	1959 (tot 1 okt.)
Groep I (per woning)	f 2831,—	f 4121,—
In procenten	100	145
Groep II (per woning)	1780,—	2786,—
In procenten	100	157
Groep III (per woning)	1149,—	1904,—
In procenten	100	166
Landelijk gemiddelde (per woning)	1857,—	2909,—
In procenten	100	152

Ter toelichting op deze gegevens merkt de eerste ondergetekende op, dat naast de stijging der prijzen van materialen, van lonen en sociale lasten, als oorzaak van de kostenstijging van het bouwrijp maken een aantal andere factoren zijn aan te wijzen. In de eerste jaren na de bevrijding is het mogelijk geweest bouwplannen te realiseren in gedeeltelijk uitgevoerde uitbreidingsplannen of in uitbreidingsplannen waarvan de gronden reeds in het bezit van de gemeente waren. Het bleek daarnaast mogelijk in de kleinere centra gebruik te maken van terreinen langs bestaande wegen. Thans moeten in de uitbreidingsplannen terreinen worden bouwrijp gemaakt, die vanwege de ongunstige bodemgesteldheid tot dusver niet in uitbreidingsplannen zijn opgenomen. De hiervoor benodigde ophogingen gaan vaak met grote kosten gepaard.

Verder beïnvloedt de toename van het verkeer, met name ook het stadsverkeer, sterk de kosten van het wegdek. Voor het maken van behoorlijke verbindingswegen tussen de bouwrijp te maken terreinen en de bestaande stadsdelen zijn meestal kostbare voorzieningen noodzakelijk.

De eerste ondergetekende deelt de mening van vele leden, dat de grote vraag naar bouwmaterialen in geheel West-Europa de prijzen van de in Nederland in te voeren bouwmaterialen in opwaartse richting beïnvloedt. Uiteraard is daartegen weinig uit te richten. Een vermindering van de spanning op de internationale markt zou ongetwijfeld een prijsdrukkend effect hebben. In Nederland is een dergelijk effect waargenomen na de bestedingsbeperking in 1957.

Ten aanzien van het in dit verband gevraagde inzicht in het verloop der prijzen van woningwet- en premiewoningen worden in het navolgende enige gegevens vermeld, ontleend aan het materiaal dat voor woningwetwoningen sedert 1950 voorhanden is. Voor het verkrijgen van een inzicht in de algemene prijsontwikkeling zijn de prijzen per m³ echter weinig geschikt; aangezien zij verkregen worden uit regionaal sterk wisselende woningaantallen, zijn zij niet geheel representatief. In het onderstaande wordt om die reden een overzicht gegeven van de indexcijfers van de prijzen per m³. Hoewel de indexcijfers betrekking hebben op woningwetwoningen, zijn ze ook globaal maatgevend te achten voor de ontwikkeling van de prijzen in de totale woningbouw. Voor uitvoeriger gegevens wordt voorts verwezen naar bijlage VII van het eerder genoemde S.E.R.-rapport 1959, nr. 2.

Jaar	Indexcijfers (1953 = 100) voor geheel Nederland bij constante geografische verdeling van het bouwvolume
1950	89
1951	98
1952	103
1953	100
1954	104
1955	116
1956	127
1957	139 ¹⁾
1958	140
1959	137

Jaar	Indexcijfers voor de provincies Utrecht, Noordholland en Zuid-Holland (incl. grote steden)	Indexcijfers voor de overige provincies
1953	100	100
1954	106	105
1955	118	115
1956	129	126
1957	145	136

Naar aanleiding van de opmerking van de hier aan het woord zijnde leden over de invloed van het rentepeil merkt de eerste ondergetekende op, dat de invloed van dit peil op

¹⁾ De aandacht wordt erop gevestigd, dat in deze jaarcijfers de schommelingen, die zich in de loop van het jaar voordoen, niet tot uiting komen. Aangezien de prijsstijging zich tot het eind van 1957 voortzette was het indexcijfer in het laatste kwartaal enige punten hoger dan het jaarcijfer.

de exploitatiekosten van een woning inderdaad belangrijk is. Hij moge er evenwel op wijzen, dat de rentevoet hier te lande — afgezien van enkele perioden van kapitaalschaarste — tot op de huidige dag in het algemeen vrij laag is ten opzichte van de rentevoet in andere landen. Wat de winsten betreft, is in het voorgaande reeds betoogd, dat de hoogte daarvan zich aan de waarneming onttrekt. De eerste ondergetekende heeft echter de indruk en het vertrouwen, dat de aan het vrije bedrijf inherente concurrentieverhoudingen een voldoende stimulans zijn om uitwassen in het algemeen te voorkomen.

Deze visie impliceert echter allermint een passieve houding ten aanzien van de bouwkosten, gelijk bedoelde leden menen. Zowel bij de woningwetbouw, waarbij alle inschrijfsommen getoetst worden, als bij de gesubsidieerde particuliere bouw, waar via gelimiteerde huren en stichtingskosten een sterke druk op deze elementen wordt gelegd, mag men allermint van passiviteit spreken. De eerste ondergetekende is voorts van mening, dat ook wanneer het woningtekort zal zijn ingehaald de vraag naar woningen niet wegvalt. Immers, gelet op de demografische ontwikkeling van ons land en op de minder goede kwaliteit van vele bestaande woningen, zal, ook wanneer het kwantitatieve woningtekort is ingelopen, nog een grote vraag naar nieuwe woningen blijven bestaan, terwijl ook de bouwbehoefte in andere sectoren niet zal verminderen. Gezien de afstand, die er ook na de komende huurverhoging zal bestaan tussen de vraaghuren en de kostprijshuren van nieuwe woningen, behoeft naar zijn mening bij het inlopen van het woningtekort voor kwalijke gevolgen, als door deze leden bedoeld, niet gevreesd te worden.

§ 4. Het verheugt de ondergetekenden, dat verscheidene leden met de door de Regering voorgestelde mogelijkheid tot geleidelijke invoering van liberalisatie zowel ten aanzien van woningen als ten aanzien van bedrijfspanden konden instemmen. Zoals deze leden reeds veronderstelden, zal tot liberalisatie in bepaalde gemeenten of gebieden niet worden overgegaan, dan nadat de raden van de desbetreffende gemeenten en — hoewel dit niet wettelijk is voorgeschreven — Gedeputeerde Staten zijn gehoord. Ten aanzien van bedrijfspanden zullen bovendien de Kamers van Koophandel over de aanwijzing van gemeenten in hun gebied worden geraadpleegd.

Met de vele leden, die eveneens van hun instemming met de voorgestelde regeling ten aanzien van de liberalisatie van het stelsel der Huurwet blijk gaven, achten de ondergetekenden het niet uitgesloten, dat in enkele gevallen de inhoud van de adviezen der gemeenteraden zal steunen op overwegingen, die met de redenen voor de thans geldende bepalingen omtrent huurprijsbeheersing en huurbescherming niets uitstaande hebben. Juist met het oog op deze mogelijkheid ligt het in de bedoeling, het verzoek aan de gemeenteraden om te dezer zake advies uit te brengen zodanig in te kleden, dat deze raden hun standpunt zo uitvoerig mogelijk zullen motiveren, welke motivering zo nodig kan worden getoetst aan de overwegingen, die bij de beoordeling van de vraag, of de liberalisatie mogelijk is, zullen moeten gelden.

Wat betreft de mening van enige leden, dat de voorgenomen liberalisatie, waarmede ook zij konden instemmen, gepaard moet gaan met vrijheid voor de bouw van woningen, zij opmerkt, dat in de geliberaliseerde gebieden de bouw van woningwetwoningen, volgens de algemeen hiervoor geldende regelen, normaal voortgang zal kunnen blijven vinden. Voorts kan daar evenals elders gebruik worden gemaakt van de nieuwe premieregeling voor de particuliere woningbouw, terwijl ook de woningbouw in de vrije sector uiteraard mogelijk is. In tegenstelling tot deze leden zijn de ondergetekenden van mening, dat de in de artikelen 28c e.v. voorgestelde regeling om langs de weg van een procedure bij de kantonrechter gedurende enige jaren voortzetting van het gebruik van het goed te kunnen verkrijgen voldoende mogelijkheden bieden zal om eventuele misbruiken als gevolg van het opheffen van het stelsel van de Huurwet tegen te gaan.

Wat betreft de wens van deze leden, dat de grenzen van de jaarhuurprijzen voor te liberaliseren bedrijfspanden lager zou-

den worden gesteld, delen de ondergetekenden mede, dat zij in de memorie van toelichting om de gedachten te bepalen enige grenzen hebben genoemd, die te zijner tijd in de uit te vaardigen algemene maatregel van bestuur zouden kunnen worden neergelegd. Met het aangeven van bedoelde grenzen hebben zij beoogd zoveel mogelijk die panden er boven te laten vallen, waarvoor de door de Huurwet gegeven bescherming blijkens de ervaring niet meer nodig is. Anderzijds hebben zij gemeend — juist met het oog op de geboden voorzichtigheid bij de toepassing van de liberalisatie, waarop ook bij de behandeling in de Tweede Kamer van vele zijden is aangedrongen — met het aangeven van deze grenzen enige voorzichtigheid te moeten betrachten, ten einde althans in het begin van de opheffing van de beperkende bepalingen aan de veilige kant te blijven en geen grote schokken in de huurprijzen teweeg te brengen. De grenzen dienen derhalve om te beginnen enigszins tastenderwijs te worden bepaald en zullen naar gelang de liberalisatie voortgang vindt verder kunnen worden verlaagd.

Naar aanleiding van de opmerking van enkele leden, die bezwaren hebben tegen de voorgenomen liberalisatiemaatregelen, delen de ondergetekenden mede, dat het geenszins in de bedoeling ligt, tot liberalisatie over te gaan zolang de toestand op de woningmarkt ter plaatse deze maatregel niet toelaat. In de voorgestelde wettelijke regeling liggen naar hun mening bovendien voldoende waarborgen opgesloten, dat in dit opzicht niet overhaast te werk zal worden gegaan.

Op de desbetreffende vraag van sommige leden delen de ondergetekenden mede, dat bij volledige liberalisatie van het huurbeleid op dit moment de huuradviescommissies zouden kunnen worden opgeheven. Dit betekent, dat ongeveer 125 ambtenaren zouden kunnen worden gemist. Een dergelijke liberalisatie van het huurbeleid zal uiteraard vooraf worden gegaan door een liberalisatie van de maatregelen op het gebied van de woonruimteverdeling. Als gevolg daarvan zal — met name bij de gemeenten — een aanzienlijke vermindering van het aantal ambtenaren kunnen plaatsvinden. Het juiste aantal hiervan kunnen de ondergetekenden niet mededelen. De vraag, hoeveel ambtenaren op het departement van de eerste ondergetekende zouden kunnen worden gemist, hangt voorts ten nauwste samen met het vraagstuk van de voortzetting van de subsidiëring van de woningbouw bij liberalisatie van het huurbeleid.

De ondergetekenden zijn het met deze leden eens, dat het voor de beoordeling van de vraag of liberalisatie in een bepaalde gemeente mogelijk is, nuttig zou kunnen zijn, te weten, welk percentage van de aangeboden woningen door de woningzoekenden niet wordt aanvaard. Gegevens hieromtrent zijn de ondergetekenden op het moment echter niet bekend. Het is hun evenmin mogelijk na te gaan hoeveel forensen om fiscale redenen nog bij de huisvestingsbureaus zijn ingeschreven, ofschoon zij reeds elders huisvesting hebben gevonden. De derde en de vierde ondergetekende merken overigens hierbij op, dat de bedoelde inschrijving uit fiscaal oogpunt op zich zelf niet van doorslaggevende betekenis is.

Zoals hiervoor reeds werd opgemerkt, zullen, alvorens tot liberalisatie wordt overgegaan, aan de gemeenteraden uitvoerige inlichtingen worden gevraagd omtrent de mogelijkheid tot toepassing daarvan in hun gemeenten. Indien de bezwaren van de gemeenten blijkens de door haar verstrekte motivering steekhoudend zijn, zal er vanzelfsprekend rekening mede worden gehouden. Als de overwegingen, waarop deze bezwaren steunen, echter niet ter zake dienende zijn, zal de gemeente ook zonder instemming van de gemeenteraad in de liberalisatie kunnen worden betrokken.

§ 5. De ondergetekenden hebben goede hoop, dat het advies van de Sociaal Economische Raad omtrent het huurbeleid op langere termijn binnen enkele maanden zal worden uitgebracht. Zij hebben niet de indruk, dat de Sociaal-Economische Raad met zijn werkzaamheden in dit opzicht weinig resultaten bereikt en achten het derhalve — mede gelet op het feit, dat het te bestuderen vraagstuk moeilijk is en derhalve veel tijd vergt — niet wenselijk op grotere spoed aan te

dringen. Niettemin zouden zij met enige leden gaarne hebben gezien, dat bedoeld advies nog vóór de indiening van het onderhavige wetsontwerp had kunnen worden uitgebracht.

Het stemt de ondergetekenden tot voldoening, dat verscheidene leden kunnen instemmen met de voorgestelde overbrenging van werkzaamheden van de huurcommissies naar de huuradviescommissies en de als gevolg daarvan aangebrachte vereenvoudiging in de uitvoering van de Huurwet.

Het uitschakelen van de huurbescherming van ongebouwd onroerend goed zal naar de mening van de ondergetekenden geen ernstige gevolgen hebben, ook niet ten aanzien van sportterreinen. Voor het merendeel zijn de sportterreinen immers in handen van de gemeenten.

De twijfel van vele andere leden over de vraag, of het — met het oog op de bestaande outillage van de huuradviescommissies — wel verantwoord is deze commissies met de omvangrijke taak van de beoordeling van de toestand van woningen te belasten, kunnen de ondergetekenden niet delen. Als gevolg van de uitbreiding van de werkzaamheden zal, naar zij menen, hier en daar tot uitbreiding van het aan de huuradviescommissies ter beschikking staande apparaat (het secretariaat) moeten worden overgegaan.

Artikel 3a, lid 1. Het is inderdaad de bedoeling van dit artikel om een beroep op de huuradviescommissie uit te sluiten als partijen in onderling overleg een geringere huurverhoging overeenkomen dan met 20 pct. De ondergetekenden zouden het toejuichen, indien huurder en verhuurder in daarvoor in aanmerking komende gevallen, op deze wijze tot elkaar zouden kunnen komen. De taak van de huuradviescommissies zou daardoor aanzienlijk worden verlicht.

Artikel 3a, lid 2. De beschikking van de eerste ondergetekende, waarin de rangschikking van de gemeenten is vervat, zal terstond na de afkondiging van de wet, in de *Staatscourant* bekend worden gemaakt.

Artikel 5, lid 1. Artikel 5 van de Huurwet bepaalt, dat de huurprijs van een onbewoonbaarverklarde woning is: de huurprijs op 31 december 1950. De mogelijkheid bestaat echter, dat de huurprijs van zodanige woning op genoemde datum niet bekend is, bijv. omdat die woning op 31 december 1950 niet werd verhuurd.

De tweede volzin van het eerste lid van het onderhavige artikel nu beoogt voor dit geval een regeling te geven: bedoelde huurprijs moet dan worden gevonden door vergelijking met soortgelijke woningen. Aangezien in artikel 3, zevende lid, hetzelfde is bepaald voor het geval de in dat lid bedoelde huurprijs op 31 maart 1960 niet bekend is, is volstaan met in artikel 5, eerste lid, naar genoemd artikel 3, zevende lid, te verwijzen.

Artikel 20, lid 1. Dit artikel schrijft de rechter voor om, alvorens te beslissen over een geding, waarin de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder een punt van geschil uitmaakt, de huuradviescommissie te bevelen hem ter zake een rapport uit te brengen. Dit voorschrift lijdt alleen uitzondering, als reeds een huuradvies van die commissie is overgelegd.

De ondergetekenden menen, dat de uitzondering hiertoe beperkt moet blijven. Immers, wanneer het in een geding gaat om een geschil over de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder, heeft de rechter aan een beslissing, als bedoeld in artikel 12a niet voldoende houvast. Zodanige beslissing toch houdt over de betalingsverplichting zelf niets in.

De inlassing in artikel 15 van de zinsnede „of een beslissing, als bedoeld in artikel 12a”, beoogt onder meer te voorkomen, dat bijv. een verhuurder, aan wiens huurder een verklaring is gegeven, eerst zelf weer een huuradvies zou moeten vragen alvorens bij de kantonrechter terecht te kunnen met een verzoek om vaststelling van de betalingsverplichting.

Artikel 25. Het tweede lid van dit artikel treft een regeling voor het geval een huurder of gewezen huurder tot ontruiming van een „gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan” is veroordeeld uitsluitend op grond van dringend eigen gebruik

door de verhuurder, terwijl die verhuurder met het oog op dat gebruik in de rechten van de vorige verhuurder is getreden. Genoemd lid heeft dus betrekking op „gebouwd onroerend goed”, dat wil zeggen zowel op woningen als op andere gebouwen, alsmede op gedeelten daarvan. De in het voorlopig verslag gestelde vraag moet derhalve ontkennend worden beantwoord.

De ondergetekenden mogen te dezen wellicht in herinnering brengen, dat het tweede lid aanvankelijk, in het gewijzigd ontwerp-Huurwet van 1950, als een uitzondering op het eerste lid was geformuleerd en mitsdien alleen betrekking had op woningen. Door de overneming van een amendement van de leden van de Tweede Kamer, de heren Roolvink en Ten Hagen kreeg bedoeld lid al een zelfstandig, meer omvattend karakter, al bleef — abusievelijk — het woord „woning” erin staan. Bij de wijziging van de Huurwet van 1953 is deze oneffenheid weggenomen.

De Regering meent, dat er geen tegenstelling is tussen het voorgestelde artikel 28g en artikel 27, lid 3, in verband met artikel 22, lid 2. Artikel 28g geldt alleen in het geliberaliseerde gebied, de beide andere bepalingen blijven juist alleen van kracht, ingeval er nog niet geliberaliseerd is. Artikel 27, lid 3, gewaagt bovendien van „vonnissen”, artikel 28g daarentegen slaat op beschikkingen van de kantonrechter. Ook in artikel 22, lid 2, is er sprake van een beschikking. Artikel 28g is wat het hoger beroep e.d. betreft, aan laatstgenoemd artikel gelijk.

Ontwerp opheffing grootboek woningverbetering

§ 6. Kennisneming van de beschouwingen, in het voorlopig verslag gewijd aan de opheffing van het grootboek voor woningverbetering, heeft de ondergetekenden doen constateren, dat geen motieven voor behoud van het grootboek zijn aangevoerd. Ook de vele leden die verklaarden geenszins hun instemming te willen betuigen met de inhoud van dit wetsvoorstel hebben, zien de ondergetekenden het goed, geen pleidooi voor handhaving van het grootboek willen houden. De bezwaren die tegen opheffing van het grootboek en uitbetaling van de geblokkeerde gelden uit een conjunctureel oogpunt zouden kunnen rijzen, zijn in het voorgaande al aan een beschouwing onderworpen. Het verheugt de ondergetekenden dat overigens van vele zijden instemming met het voorstel is betuigd.

Met het oog op deze omstandigheid menen de ondergetekenden zich ontslagen te kunnen achten van de plicht een nadere verklaring te geven van de motieven die de Regering tot het doen van het onderhavige voorstel hebben bewogen. Voor zoveel nodig, mogen zij hiervoor verwijzen naar de bij het wetsontwerp gevoegde memorie van toelichting en naar de nadere uiteenzettingen, vervat in de naar aanleiding van het voorlopig verslag van de Tweede Kamer ingezonden memorie van antwoord.

Naar aanleiding der door de vele zo juist bedoelde leden gestelde vragen naar de wijze, waarop de wet, op welke het grootboek berust, is uitgevoerd, merken de ondergetekenden het volgende op.

Volgens de voorschriften van de wet diende de aanmelding te geschieden vóór 1 oktober 1957. Zoals uit eerder gedane mededelingen bekend is, was het aantal dergenen die hun woningbezit met in achtneming van deze datum hadden gemeld, gering. Na genoemde datum bleef evenwel een groeiend aantal aanmeldingen bij de administratie van het grootboek binnenkomen. Eerst in het voorjaar van 1958 begon de stroom voor aanmeldingen af te nemen, zodat ook pas toen een althans enigszins exact beeld van de toestand kon worden verkregen. Het bleek, dat het aantal aangemelde woningen aanzienlijk beneden de verwachting was gebleven, zodat kon worden aangenomen, dat een groot aantal eigenaren van woningen niet aan de verplichting tot aanmelding voldeed. Naar aanleiding daarvan is in maart 1958 met de opsporing der nalatigen een aanvang gemaakt.

In de eerste plaats richtte het daartoe ingestelde onderzoek zich op de ten departemente bekende institutionele woning-

bezitters. Dit onderzoek is vervolgens uitgebreid met de opsporing van de voor aanmelding in aanmerking komende woningen in een aantal gemeenten.

Gezien het sterk gespecialiseerde karakter van de daaraan verbonden werkzaamheden, kon hiervoor bezwaarlijk een beroep worden gedaan op het algemene opsporingsapparaat, doch werd het onderzoek opgedragen aan een aantal ten departemente werkzame deskundigen. Het onderzoek droeg overigens, zoals bij de parlementaire behandeling van de Wet grootboek woningverbetering werd medegedeeld, het karakter van een steekproefsgewijze controle. Voor de opsporing van de niet aangemelde woningen boden de gegevens van het kadaster geen bruikbaar uitgangspunt. In verband hiermede dienden in de gemeenten, welke in het onderzoek werden betrokken, de voor aanmelding in aanmerking komende woningen, alsmede de betrokken eigenaren, uit gemeentelijke en andere administraties te worden geregistreerd. De aldus verkregen gegevens moesten met de in de administratie van het grootboek voorkomende aanmeldingen worden vergeleken. Zij, ten aanzien van wie op grond van dit onderzoek het vermoeden bestond, dat zij aan hun verplichting tot aanmelding niet hadden voldaan, ontvingen een aanschrijving. Een afschrift van deze aanschrijving wordt hierbij overgelegd.¹⁾ Het aantal verzonden aanschrijvingen bedraagt 3083. Dit geringe aantal vindt zijn verklaring in de omstandigheid, dat zonder een aanzienlijke uitbreiding van het bij de administratie van het grootboek werkzame personeel de aan het verifiëren der geregistreerde woningen verbonden extrawerkzaamheden niet op korte termijn konden worden verricht.

¹⁾ Nedergelegd ter griffie, ter inzage voor de leden.

In verband met het voornemen van de Regering om tot opheffing van het Grootboek voor woningverbetering over te gaan, is het onderzoek, nadat van dit voornemen aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal mededeling was gedaan, om redenen van opportuniteit opgeschort.

Naar aanleiding van de vraag van de hier aan het woord zijnde leden naar de maatregelen, welke tegen de verantwoordelijke instanties zouden moeten worden genomen, delen de ondergetekenden mede, dat zij voor dergelijke maatregelen geen aanleiding zien. Zij zijn van oordeel, dat de met de handhaving van de wet belaste instanties geen nalatigheid kan worden verweten.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.

De Minister van Justitie a.i.,

E. H. TOXOPEUS.

De Minister van Financiën a.i.,

J. W. DE POUS.

De Staatssecretaris van Financiën,

VAN DEN BERGE.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

G. M. J. VELDKAMP.