

VERSLAG VAN HET MONDELING OVERLEG

Nr. 11

Nadat de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid de memorie van antwoord op het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet (6538) had bestudeerd, heeft zij het wenselijk geacht de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid uit te nodigen tot een mondeling overleg over een aantal vraagpunten welke vooraf door de commissie werden vastgesteld. De Minister verklaarde zich tot dit overleg gaarne bereid.

Het overleg vond plaats op donderdag 3 mei 1962. De Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid was daarbij vergezeld van de heren mr. G. van der Flier, secretaris-generaal van het Ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid, ir. H. M. Buskens, directeur-generaal van de Volkshuisvesting en de Woningbouw, mr. F. J. Beunke, hoofd van de afdeling Juridische Zaken en mr. J. W. G. Floor, hoofd van de hoofd-afdeling Woningbouw van het Ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.

De commissie heeft de eer van het overleg het hiervolgend verslag uit te brengen. Daarbij zijn de vragen in de linkerkolom en de antwoorden in de rechterkolom afgedrukt. Op te merken valt nog dat de antwoorden op de vragen 5a, 5b en 5c — welke vragen niet vooraf door de commissie werden vastgesteld — door de Minister schriftelijk werden verstrekt bij brief van 25 mei 1962.

De commissie zal het eindverslag over het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet uitbrengen nadat het complex van maatregelen ter compensatie van de huurverhoging bekend zal zijn.

1.

Kan de Minister een overzicht geven van het complex van maatregelen dat de Regering voornemens is te nemen ter compensatie van de huurverhoging? Deze vraag betreft niet alleen de compensatie in de lonen, maar ook die in de uitkeringen op grond van de verschillende sociale wetten.

2.

Kan de Minister toelichten wat hij verstaat onder „excessief hoge” huren? (memorie van antwoord, blz. 6, linkerkolom).

1.

De Minister deelt mede dat het hem niet mogelijk is het gevraagde overzicht te geven, zulks omdat de Regering ter zake nog geen beslissing heeft genomen. Het advies van de Stichting van den Arbeid, dat daarvoor nodig is, blijkt nog niet te zijn ontvangen. Aangenomen mag worden dat de Stichting op 4 mei een advies over de looncompensatie zal vaststellen. Zo spoedig mogelijk na ontvangst van dit advies zal de Regering een beslissing nemen, die dan uiteraard onmiddellijk ter kennis van de Kamer zal worden gebracht.

De Voorzitter geeft namens de commissie te kennen, dat het niet mogelijk zal zijn eindverslag uit te brengen voordat het gehele complex van maatregelen ter compensatie van de huurverhoging bekend zal zijn.

2.

Als „excessief hoge” huren zijn, aldus de Minister, in verband met de voorgenomen algemene huurverhoging aan te merken de huren van woningwetwoningen, welke uitgaan boven *het niveau*, dat weergegeven wordt door de huurprijzen van de in 1961 gegunde woningwetwoningen verhoogd met gemiddeld f 85 per jaar (i.e. het totaal van de voorgenomen verlaging van de jaarlijkse bijdrage ad f 70 en de verhoging van de normbedragen voor onderhoud en algemene kosten ad f 15).

Een groot aantal leden van de commissie vindt dit niveau op zich zelf alreeds excessief hoog. Men trekt in twijfel of er, gezien de gemiddelde huren van de voorgaande jaren, veel woningcomplexen zullen zijn, die daar in huur nog boven uitkomen.

De Minister betoogt dat er vooral in de grote steden nogal wat pieken in de huurprijzen vallen waar te nemen. Dit is niet te zien in de overzichten van „gemiddelde” huren.

3.

Wil de Minister zijn in de memorie van toelichting op blz. 8 en de memorie van antwoord op blz. 8 geuite bezwaren tegen een complexgewijze beoordeling van woningen door de huuradviescommissie nader toelichten? Op welke wijze denkt de Minister wetstechnische bezwaren tegen deze beoordelingswijze te ondervangen?

3.

De Minister betoogt, dat ons recht nu eenmaal geen collectieve huurovereenkomst kent, doch slechts individuele overeenkomsten van huur en verhuur. Ook de Huurwet gaat ervan uit dat de huurprijs van elk gebouw onroerend goed afzonderlijk wordt bepaald. Een complex is — ook al wordt het gezamenlijk geadmistreerd of beheerd — toch een verzameling van individuele gebouwde onroerende goederen c.q. woningen, welke elk individueel worden verhuurd. De rechtsbetrekking over en weer wordt beheerst door een meer of minder groot aantal afzonderlijke overeenkomsten. De huurders vormen tegenover de verhuurders rechte geen collectiviteit. Het zou derhalve onjuist zijn om bij de beoordeling van de vraag welke huur de individuele huurder, op grond van de toestand waarin zijn woning verkeert, moet betalen, de toestand van het gehele complex, als ware dit wel een collectiviteit, als maatstaf aan te leggen. Zou men dit om welke (praktische?) reden toch willen doen, dan ontkomt men om billijkheidsredenen niet aan een regeling, die het de individuele huurder mogelijk maakt „er onder uit” te komen. Maar dan heeft men in feite toch een individuele beoordeling.

De Minister heeft er wel oog voor dat een woningbouwvereniging c.q. gemeente, die tot huurverhoging is overgegaan op grond van wettelijke bepalingen, in moeilijkheden kan komen, wanneer enkele huurders in een complex van de huuradviescommissie ontheffing van deze verhoging hebben gekregen. De woningbouwcorporatie, c.q. gemeente, kan zich dan evenwel altijd tot de Minister wenden met het verzoek genoeg te mogen nemen met een lagere huur, indien deze ook voor de overige woningen billijk is.

De commissie vreest een herhaling van de moeilijkheden, die bij de huurverhoging van 1960 ontstaan zijn tussen de woningbouwcorporaties en de huuradviescommissies enerzijds en tussen de huuradviescommissies en de huurders anderzijds. Nu nog liggen er duizenden onafgewikkelde gevallen uit 1960.

Men heeft wel begrip voor de argumenten van de Minister, maar anderzijds betoogt men dat de bewindsman in het Besluit Bijzondere Huurprijzen eigenlijk zelf ook de complexgedachte hanteert. Bovendien is het begrip ook gebruikt bij het Grootboek Woningverbetering.

De grote moeilijkheid is gelegen in het feit, dat huurders die hun woning goed onderhouden gestraft worden met huurverhoging, terwijl slecht onderhoud een dergelijke verhoging kan tegenhouden.

Gevraagd wordt in elk geval nog eens te overwegen of de mogelijkheid niet geopend kan worden dat de huuradviescommissies in bepaalde gevallen de bevoegdheid krijgen een complexgewijze beoordeling toe te passen.

De Minister ziet hier geen oplossing in, maar wil de suggestie wel in overweging nemen.

4.

Is de Minister bereid toe te zeggen, dat evenals op grond van de thans geldende regeling, in geen geval meer dan 50 pct. van de huurverhoging in mindering gebracht zal worden op de Rijksbijdrage?

4.

De thans geldende regeling, zo betoogt de Minister, houdt in dat ten aanzien van woningwetwoningen, tot stand gekomen vóór 31 december 1945, de helft van de huurverhoging per 1 april gestort wordt in een bijzondere reserve, bestemd voor dekking van de kosten van buitengewoon onderhoud en woningverbetering. Voor de na-oorlogse woningen geldt een dergelijke regeling niet. Gevraagd naar de mogelijkheid deze regeling ook voor deze huurverhoging te continueren en uit te breiden tot de na-oorlogse woningen, deelt de bewindsman mede, dat het in de bedoeling ligt de helft van de in 1960 vastgestelde huurverhoging te blijven reserveren. Tot uitbreiding van de regeling wil de Minister niet overgaan. De commissie-De Roos, op welker voorstel indertijd de regeling getroffen is, heeft in haar eindrapport, dat op het ogenblik in studie is, veel verder gaande maatregelen voorgesteld. Op grond hiervan wil de Minister later met een andere regeling komen.

De Minister is bovendien van oordeel dat een storting van 50 pct. in het reservefonds van weinig betekenis is voor de oplossing van het probleem waarom het gaat: t.w. uitvoering van verbeteringsplannen voor woningwetwoningen. Van groter belang dan de zichtbare reserve in de vorm van dit fonds zijn immers de „stille reserves”, die gelegen zijn in de veelal zeer lage boekwaarde der woningen.

De commissie is van mening dat het, in afwachting van een betere regeling, zeker niet in strijd zou zijn met het rapport van de commissie-De Roos, voorlopig de 50 pct.-regeling ook uit te breiden tot deze huurverhoging. De Minister kan echter met deze zienswijze van de commissie niet meegaan.

5.

Is de Minister (Regering) van oordeel, dat de huurverhoging in overeenstemming te brengen is met de feitelijke en mogelijk komende ontwikkeling van de algemene economische en sociale situatie? Een en ander tegen de achtergrond van de doelstellingen van de Regering: prijsstabilisatie en voorkomen van overbesteding.

5.

Beantwoording van deze vraag ligt, naar het oordeel van de Minister, overwegend op het terrein van zijn ambtgenoten van Economische Zaken, Financiën en Sociale Zaken en Volksgezondheid. Zijnerzijds merkt hij op dat:

1. gelet op de afspraken van „Oud-Wassenaar” de prijsstabilisatie niet in gevaar zal mogen (kunnen) komen;

2. het effect op de bestedingen niet van dien aard lijkt, dat daardoor de huurverhoging niet verantwoord zou zijn.

In grote lijnen ontstaat immers een geldstroom van werkgevers via loontrekkenden naar verhuurders. Bovendien doen de sociale uitkeringen via de daartoe gerechtigden afzonderlijke (kleinere) stromen naar verhuurders ontstaan, terwijl ook zelfstandigen bedragen aan verhuurders doen toevloeden.

Een niet onbelangrijk deel van deze stroom wordt afgetapt naar de schatkist via belastingen en lagere subsidies. Dit leidt niet tot meer bestedingen bij de overheid.

Het bedrag dat werknemers aan overcompensatie houden zal wel tot bestedingen leiden.

Datgene wat verhuurders — na aftrek van belastingen — ontvangen, behoeft niet zonder meer tot bestedingen te leiden; het meest zal zulks nog geschieden bij de particuliere verhuurders (eigenwoningbezitters daaronder begrepen) al is de spaarquote daar toch niet te verwaarlozen. Minder zal dit plaatsvinden bij de beleggers gezien de huidige situatie op de kapitaalmarkt.

De vraag is hoe de werkgevers, die een aderlating ondergaan, zullen reageren. Hun liquiditeiten nemen af, hun winsten eveneens en hun winstverwachtingen waarschijnlijk nog in sterkere mate in deze conjunctuurphase. Dit alles is niet bepaald gunstig voor het doen van investeringen. Het is niet te zeggen met hoeveel deze zullen afnemen.

Alles bijeengenomen lijken op dit ogenblik de deflatoire elementen te overwegen. Overigens dient wel bedacht te worden, dat het saldo-effect in het totale krachtenveld van inflatoire en deflatoire tendensen in onze economie — mede gelet op het in de tijd gespreide effect — zeker niet erg groot kan zijn.

Naar aanleiding van het antwoord van de Minister op vraag 5 werden ter vergadering nog enkele nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn hieronder afgedrukt onder 5a, 5b en 5c; op verzoek van de commissie zegde de Minister toe deze vragen in het Kabinet te zullen bespreken; de bij brief van 25 mei ontvangen antwoorden zijn in de rechterkolom afgedrukt.

5a.

Is door de Regering nagegaan de ontwikkeling van de algemene sociaal-economische situatie sinds het najaar van 1961? Wat is het resultaat van dit onderzoek met betrekking tot de toen ter tafel liggende prognose over de toeneming van de „nationale middelen” (produktiestijging) in 1962?

5a.

De Regering heeft uit de aard der zaak de ontwikkeling van de sociaal-economische situatie sedert het najaar van 1961 nauwlettend gevolgd.

Zij is van oordeel dat er voorshands geen reden bestaat de raming uit het Centraal-Economisch Plan 1962 met betrekking tot de toeneming van het bruto nationaal produkt in 1962 te herzien.

Weliswaar wordt de agrarische produktie enigszins ongunstig beïnvloed door de mond- en klauwzeerepidemie en hebben de weersomstandigheden in het eerste kwartaal de bouwcapaciteit in ongunstige zin beïnvloed; hiertegenover zal evenwel de stijging van de industriële produktie enigszins groter kunnen zijn dan in het Centraal-Economisch Plan 1962 werd geraamd.

5b.

Hoe is de ontwikkeling van de diverse bestedingscategorïën en van het arbeidskostenniveau en hoe luiden thans de vooruitzichten voor 1962?

5b.

Met betrekking tot de ontwikkeling in de eerste maanden van 1962 van de binnenlandse bestedingscomponenten, te weten: gezinsverbruik, investeringen en overheidsgebruik, zijn nog geen gegevens beschikbaar.

In het Centraal-Economisch Plan 1962 wordt de toeneming van het volume van het gezinsverbruik voor 1962 geraamd op 4 pct.

Deze raming is onder meer gebaseerd op een verwachte stijging van de loonvoet met 6 pct. Gezien de tot 10 april jl. goedgekeurde collectieve arbeidsovereenkomsten lijkt overschrijding van laatstgenoemd cijfer mogelijk. Deze zou echter niet meer dan 1 pct. bedragen. Daar het effect van een enigszins grotere loonstijging grotendeels zal worden gecompenseerd door de recente prijsstijging van aardappelen en groenten als gevolg van ongunstige weersomstandigheden, acht de Regering bovenvermelde raming voor de toeneming van het gezinsverbruik in 1962 nog steeds houdbaar.

Ook ten aanzien van de andere binnenlandse bestedingscomponenten bestaat in het algemeen geen reden van de in het Centraal-Economisch Plan 1962 gegeven ramingen af te wijken. Enig voorbehoud dient echter gemaakt te worden met betrekking tot de voorraadvorming. Het betrekkelijk hoge invoercijfer over het eerste kwartaal 1962 zou erop kunnen wijzen, dat de in het Centraal-Economisch Plan voor 1962 voorspelde daling van de voorraadvorming in het eerste kwartaal nog niet is opgetreden. In verband hiermede alsmede tengevolge van enige verslechtering van de ruilvoet houdt de Regering dan ook rekening met de mogelijkheid, dat het betalingsbalanssaldo in 1962 enige honderden miljoenen guldens lager zou kunnen uitvallen dan het bedrag van 700 mln dat in het Centraal-Economisch Plan 1962 was geraamd. Ook als men buiten beschouwing laat, dat extra-voorraadvorming slechts in zeer beperkte mate tot verslechtering van de externe positie op langer zicht aanleiding geeft, moet geconstateerd worden dat de verlaagde raming van het externe surplus voor 1962 nog niet wijst op verstoring van het evenwicht tussen nationaal produkt en binnenlandse bestedingen. Hierbij komt dat, zoals uit het antwoord op vraag 5c zal blijken, volgens het Centraal Planbureau van de huurverhoging zelf, althans in 1963, een verbetering van het saldo op lopende rekening van de betalingsbalans mag worden verwacht.

Aangezien de stijging van de loonvoet iets groter kan uitvallen dan in het Centraal-Economisch Plan 1962 is geraamd, terwijl de schatting van de produktietoeneming voorshands nog ongewijzigd blijft, kunnen de arbeidskosten een dienovereenkomstige verdere stijging te zien geven. Deze zou dan 6 pct. kunnen bedragen tegenover 5 pct. zoals in het Centraal-Economisch Plan 1962 is aangenomen.

5c.

Indien sinds het najaar van 1961 veranderingen in de prognose voor 1962 hebben plaatsgevonden, is de Regering dan toch van oordeel dat door doorvoering van de huurverhoging op 1 juli a.s. niet in gevaar gebracht worden: 1. de prijsstabilisatie (kosteninflatie), 2. de volledige werkgelegenheid en 3. het betalingsbalansoverwicht?

5c.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat, naar verwacht wordt, de economische omstandigheden bij doorvoering van de huurverhoging per 1 juli 1962 niet principieel afwijken van de vooruitzichten daaromtrent tijdens de afsluiting van het Centraal-Economisch Plan 1962.

Het in het Centraal-Economisch Plan 1962 verwerkte effect van de voorgestelde huurverhoging per 1 juli a.s. en een compenserende loonsverhoging van 1,5 pct. op consumptieprijspeil, werkloosheid en betalingsbalanssaldo bedraagt:

	1962	1963	1964
	ten opzichte van 1961		
Consumptieprijspeil (%)	+ ½	+ 1	+ 1
Werkloosheid (1000 personen)	+ 3	+ 8	+ 9
Betalingsbalanssaldo (mln. gld.)	+ 0	+ 50	+ 100

Uit de aard der zaak treedt reeds een stijging van het consumptieprijspeil op als gevolg van de huurverhoging zelf en wel een stijging met naar schatting circa 0,7 pct. Bij het overleg in „Oud-Wassenaar”, op 17 november 1961, is overeengekomen dat de looncompensatie in verband met deze huurverhoging geheel ten laste van de betrokken werkgevers zal komen. Deze loonsverhoging zal derhalve geen aanleiding tot prijsstijging geven. Zouden er niettemin, op grond van een negatieve rentabiliteit, hier en daar op kortere of langere termijn toch bepaalde prijsverhogingen optreden waartegen geen bezwaar gemaakt kan worden, dan zal de totale prijsstijging inclusief die van de huurverhoging zelf, toch niet meer dan 1 pct. bedragen.

Het Centraal Planbureau merkt voorts nog op, dat de werkloosheid, gezien de grote nog onbevredigende vraag naar arbeidskrachten, vermoedelijk in feite niet zal stijgen.

Het effect op het betalingsbalanssaldo wordt in eerste instantie minder gunstig naarmate de feitelijke stijging van het consumptieprijspeil geringer is.

6.

Hoe groot is de opbrengst van de voorgestelde huurverhogingen?

6.

De Minister deelt mede, dat naar globale schatting als gevolg van de voorgenomen algemene huurverhoging de totale huursom (inclusief de huurwaarde van door de eigenaar bewoonde woningen) zal stijgen met rond 180 mln. per jaar. Hierin is begrepen rond 60 mln. stijging van de huurwaarde van eigen woningen en rond 40 mln. stijging van de huuropbrengst van woningwetwoningen.

7.

In de memorie van antwoord (blz. 2, linkerkolom) wordt vermeld, dat het bouwkostenpeil in de periode 1 januari 1953 tot 1 januari 1962 is gestegen van 100 tot 133. Onder verwijzing naar de cijfers op blz. 18 van de driemaandelijkse publikatie van het Ministerie (april 1962, nr. 100) worden hierover nadere inlichtingen gevraagd. Kan de Minister daarnaast cijfers verstrekken over de gemiddelde aannemingssom per kubieke meter bouwinhoud over dezelfde periode?

Zijn er gegevens bekend over het eerste kwartaal 1962?

Kan een inzicht gegeven worden in het verloop der kostprijsuren van aanbestede woningwetwoningen? Idem in het verloop van het huurpeil van vooroorlogse woningwetwoningen?

7.

De Minister deelt het navolgende mede:

Vergelijkt men het jaar 1953 met het jaar 1961, het eerste en het laatste jaar dus in de periode tussen 1 januari 1953 en 1 januari 1962, dan was over 1961 het gemiddelde bouwkostenpeil 144, indien men het gemiddelde over het jaar 1953 op 100 stelt.

Bij de berekening van genoemd indexcijfer voor 1961 is uitgegaan van de indexcijfers vermeld in de driemaandelijkse publikatie van het Ministerie. Deze indexcijfers zijn gebaseerd op de prijzen per m³, nadat deze herleid zijn tot prijzen bij gelijke regionale verdeling van de woningbouw in de verschillende jaren. In deze indexcijfers is echter het kwalitatieve element niet uitgeschakeld. Gaat men uitsluitend uit van de invloed van de stijgingen van lonen e.a. en materialen zonder wijziging in kwaliteit en grootte dan mag het indexcijfer worden gesteld op 133, zoals aangegeven in de publikatie „Bouwmarkt maart 1962”.

De prijzen per m³ waren, alvorens te worden herleid, voor 1953 f 34,44 en voor 1961 f 50,17.

De overeenkomstige gegevens over het eerste kwartaal van 1962 zijn nog niet beschikbaar. De indruk bestaat echter, dat het niveau van het 4de kwartaal van 1961 zich in het eerste kwartaal van 1962 heeft voortgezet. De prijs per m³ in het vierde kwartaal van 1961 was f 50,57.

Aan de hand van cijfers, verkregen uit verschillende berekeningsmethoden, betogen vele leden uit de commissie, dat de Minister het inlopen van het verschil in huurprijs tussen oude en nieuwe woningen te gunstig heeft afgeschilderd in zijn betoog op blz. 2 van de memorie van antwoord. De betreffende cijfers zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd ¹⁾.

Naar de mening van de voorzitter geven deze cijfers aanleiding tot een diepgaand debat over het huurbeleid. De vraag is immers, of dit huurbeleid in verband met de gestegen bouwkosten en kostprijzen leidt tot de doelstellingen van dit Kabinet, te weten een evenwichtssituatie. De voorzitter vraagt op basis van de overgelegde cijfers een betoog van de Minister, hetzij in een nieuw overleg, hetzij bij de openbare behandeling van dit wetsontwerp.

¹⁾ Zie de notitie aan het slot van dit verslag.

8.

In de tabel op blz. 5 van de memorie van antwoord worden de percentages genoemd die de gemiddelde weekhuren vormen van het gemiddelde bruto-weekloon. Is het wel juist, uit te gaan van het bruto-loon? Het percentage dat daarvan wordt ingehouden voor sociale voorzieningen en belasting ligt immers aanmerkelijk hoger dan vroeger. Het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan sociale voorzieningen is alleen reeds over het tijdvak 1955/1956 tot 1960/1961 gestegen van 13,6 tot 19,1.

8.

In de tabel op bladzijde 5 van de memorie van antwoord, zo deelt de Minister mede, zijn weergegeven de gemiddelde brutoweeklonen (exclusief kinderbijslag en vakantietoelage) van mannelijke nijverheidsarbeiders, alsmede de gemiddelde weekhuren van de in 1961 in aanbouw genomen woningwetwoningen. Voorts — hiervoor zij eveneens verwezen naar genoemde bladzijde in de memorie van antwoord — is berekend, dat deze gemiddelde woningwethuren 14 à 15,2 pct. uitmaken van de gemiddelde verdiende brutoweeklonen en dat dit voor een nijverheidsarbeider met 2 kinderen, waarvoor kinderbijslag wordt genoten, neerkomt op een huurquote van 15 à 16 pct. van het netto-inkomen (inclusief kinderbijslag).

De in de bovenbedoelde tabel vermelde gegevens zijn bedoeld ter adstructie van de in de memorie van antwoord naar voren gebrachte mening, dat in ons land in talloze gevallen de in het S.E.R.-advies genoemde huurquoten van 15 en 17½ pct. niet worden bereikt. De in de eerderaangehaalde tabel berekende percentages hebben dan ook geen enkele normatieve betekenis en zijn voorts niet bedoeld om een vergelijking te geven met vroegere huurquoten.

Het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan sociale voorzieningen is gedurende de laatste jaren aanmerkelijk gestegen. Deze stijging is evenwel gepaard gegaan met een aanzienlijke uitbreiding van de sociale voorzieningen, hetgeen betekent dat bepaalde behoeften, welke voorheen in de individuele sfeer uit het wekelijkse of maandelijks inkomen in geld moesten worden gedekt, thans in de collectieve sfeer gefinancierd worden uit premies en heffingen. De bestedingsmogelijkheden van het vrij beschikbare inkomen zijn door de bovenbedoelde wijziging van bepaalde voorzieningen uiteraard beïnvloed. Bij een vergelijking van huurquoten — voor zover de Kamer deze meent te moeten maken — van het netto-inkomen dient met de onderwerpelijke wijziging wel rekening te worden gehouden.

Vastgesteld 28 mei 1962.

DROESEN
ANDRIESSEN
BOMMER
VAN EIBERGEN
KODDE
VAN DER PEIJL
WESTERHOUT
LEMAIRE
VAN HELVOORT
VERHOEF
LANKHORST
SCHUITMAKER
J. H. J. MAENEN.

BIJLAGE

bedoeld in het antwoord op vraag 7

Notitie inzake huurverhoging en bouwkosten

In de memorie van antwoord ter zake wetsontwerp **6538** (wijziging van de Huurwet) zegt de Minister op blz. 2, linkerkolom:

„Dat de stijging van de bouw- en grondkosten de betekenis van elke voorgaande huurverhoging als middel tot deze overbrugging bijna geheel illusoir heeft gemaakt, acht hij niet in overeenstemming met de feiten. Erkend moet worden, dat stijging van de bouwkosten het effect van huurprijsverhogingen in zekere mate vermindert. Dit neemt echter niet weg, dat de tot nu toe tot stand gebrachte huurverhogingen ertoe hebben geleid, dat de afstand tot het huurpeil, dat bij een evenwichtige woningmarkt tot stand zal komen, geleidelijk wordt ingelopen.”

Hiertegenover kan worden gesteld, dat in de perioden, waarin sprake was van spanning en overspanning op de bouwmarkt, de situatie voortdurend zodanig is geweest, dat de in die perioden doorgevoerde huurverhogingen voor het grootste gedeelte illusoir zijn gemaakt door de te zelfder tijd optredende stijging van bouw- en stichtingskosten. Spanningsperioden zijn met name geweest de jaren 1955 t/m 1957 en 1960 tot heden.

1. Wordt derhalve het jaar 1954 als basis genomen, dan valt (zie tabel 1) tegenover een stijging van het huurpeil met ca. 57 pct. een stijging van de bouwkosten (gewogen indexcijfers kubieke meterprijzen woningwetwoningen) waar te nemen van ca. 42 pct.; dat wil zeggen, dat in de periode, waarin met name het huurpeil van het vooroorlogse woningbestand is verhoogd met ca. 57 pct., ten einde een geleidelijke aansluiting te verkrijgen met het huurpeil van de naoorlogse woningen, de bouwkosten van de nieuwbouw zelf een zodanige stijging te zien hebben gegeven, dat bijna 75 pct. van de aanpassing ongedaan is gemaakt.

middel in het geheel geen toenadering van beide huurniveaus heeft plaatsgevonden.

3. Interessant is in dit verband ook een vergelijking tussen de gemiddelde kostprijs-huren *) van woningwetwoningen in 1954 en in 1961, waarvoor rijkssteun is toegezegd, met het in diezelfde jaren geldende gemiddelde huurpeil voor vooroorlogse woningwetwoningen.

TABEL 2

Woningwetwoningen	1954	1961
„Voorlopig” vastgestelde huur	465 ¹⁾	821 ²⁾
Subsidie	294 ¹⁾	248 ³⁾
Kostprijs-huur	759	1069
Huurprijs vooroorlogse woning	293 ⁴⁾	460 ³⁾
Subsidie	99 ⁵⁾	69 ³⁾
Gemiddelde huurpeil	392	529

¹⁾ Bron: S.E.R.-advies inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economische beleid (VII — 6, tabel 2).

²⁾ Bron: „Volkshuisvesting/Bouwnijverheid” april 1962, nr. 100 (blz. 17).

³⁾ Bron: S.E.R.-advies over het huurbeleid op langere termijn, (blz. 11, tabel 4).

⁴⁾ Bron: berekend uit huurprijs 1961 (f 460) en de stijging huurpeil in de periode 1954—1961 van 57 pct. (tabel 1, kolom 2, onderhavige notitie).

⁵⁾ Bron: als noot 1) (VI — 6, tabel).

TABEL 1

	Gewogen indexcijfers van de prijzen per m ³ bouwinhoud van woningwetwoningen ¹⁾	Algemeen huurpeil	Gemiddelde „voorlopig” vast- gestelde huren van woningwet- woningen, waarvoor rijkssteun is toegezegd ¹⁾
	(1954 = 100)	(1954 = 100)	(1954 = 100)
1954.....	100	100	100
1955.....	110	105 (m.i.v. 1-9-'55, 5 pct.)	96
1956.....	123	105	120
1957.....	133	131 (m.i.v. 1-8-'57, 25 pct.)	153
1958.....	133	131	149
1959.....	131	131	155
1960.....	134	157 (m.i.v. 1-4-'60, 20 pct.)	166
1961.....	138	157 157	177
4de kwartaal van 1961	142	157 157	177

¹⁾ Bron: „Volkshuisvesting/Bouwnijverheid”.

2. Bij bovengenoemd percentage (75) dient de kanttekening te worden gemaakt, dat een vergelijking op basis van de m³-prijzen woningwetbouw nog relatief gunstig uitvalt.

Vergelijkt men namelijk de huurindex vooroorlogs woningbestand met het huurpeil van woningwetwoningen, waarvoor in de jaren 1954—1961 rijkssteun is toegezegd (tabel 1, kolom 3), dan valt te constateren, dat tegenover de 57 pct. huurverhoging van het vooroorlogse woningbestand, een stijging van het huurpeil van naoorlogse woningwetwoningen gesteld dient te worden van ca. 77 pct. (rijkssubsidie in het jaar 1954 hoger dan die in 1961; gemiddelde inhoud 1961 iets lager dan gemiddelde inhoud 1954!).

Uit dit cijferverloop mag wellicht worden geconcludeerd, dat de stijging van de stichtingskosten in de periode 1954—1961 zodanig is geweest, dat ondanks de huurverhogingen voor het vooroorlogse woningbestand van in totaal ca. 57 pct., er ge-

Uit deze tabel is af te lezen, dat in 1961 de gemiddelde kostprijs-huur van woningwetwoningen ruim 102 pct. lag boven het in dat jaar geldende gemiddelde huurpeil van vooroorlogse woningwetwoningen. Voor 1954 komt dit percentage uit op ca. 93½.

Hiermede wordt de conclusie van § 2 bevestigd.

Opgemerkt moet evenwel worden, dat naar alle waarschijnlijkheid het percentage voor 1954 in feite nog lager zal zijn. Het juiste subsidiebedrag voor vooroorlogse woningwetwoningen in 1954 kon namelijk niet op korte termijn worden achterhaald, maar het zal hoogstwaarschijnlijk groter zijn geweest dan de subsidie in 1958 ad f 99 (bij een subsidie van b.v. f 150 komt bedoeld percentage uit op pl.m. 71), hetgeen een nog duidelijker beeld zou opleveren.

*) „Voorlopig vastgestelde huren”, vermeerderd met jaarlijkse subsidie.