

Wijziging van de Huurwet

MEMORIE VAN ANTWOORD

(Ingezonden 17 april 1962)

Nr. 5.

ALGEMEEN

Met erkentelijkheid heeft ondergetekende kennis genomen van de instemming, welke door vele leden — en ook van verschillende andere zijden — is betuigd met het voeren van een huurbeleid, dat — tegen de achtergrond van hetgeen hieromtrent in de regeringsverklaring van 26 mei 1959 is gesteld — erop gericht is, binnen afzienbare tijd tot normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening te geraken. Met deze vele leden is de ondergetekende van mening, dat — gelet op deze doelstelling — een verdere aanpassing der huren nog noodzakelijk is.

Zoals in de memorie van toelichting reeds tot uitdrukking is gebracht, heeft ook de ondergetekende grote waardering voor het door de Sociaal-Economische Raad uitgebrachte rapport, met name voor het analytische gedeelte daarvan. Met deze leden betreurt hij het echter, dat de raad niet tot eensluidende conclusies is gekomen over de mate van verdere huuraanpassingen en de daarbij te volgen procedure.

Van de verklaring der hier aan het woord zijnde leden, dat zij hun standpunt ten aanzien van het percentage van 10, 11 of 12 voor de voorgenomen huurverhoging per 1 juli a.s. mede willen doen afhangen van de ontwikkeling van de algemene economische en sociale situatie, heeft de ondergetekende kennis genomen.

Naar aanleiding van de opmerking van deze leden, dat zij zich thans niet wensten vast te leggen op percentages en dat van verdere huurverhogingen, merkt de ondergetekende op dat hij bij het bepalen van de percentages voor het jaar 1966 in het onderhavige wetsontwerp is uitgegaan van een bepaald programma van huurverhogingen in de jaren 1962, 1964 en 1966. Dit programma ziet hij, mede op grond van de analytische beschouwingen van de Sociaal-Economische Raad omtrent het economische aspect van het huurvraagstuk, als de weg tot oplossing van dit vraagstuk en van het nauw daarmee verbonden vraagstuk van de subsidiëring van de woningbouw.

De ondergetekende ziet daarbij overigens niet voorbij — hij heeft hier in de memorie van toelichting reeds op gewezen —, dat de beschouwingen van de raad mede gebaseerd zijn op veronderstellingen, die reeds thans tot het maken van enig voorbehoud aanleiding kunnen geven en die in de toekomst onjuist kunnen blijken te zijn. Wanneer de tweede en de derde fase van het hierbedoelde programma van huuraanpassing aan de orde zal komen, is het derhalve niet uitgesloten, dat op grond van de dan bekende feitelijke omstandigheden zal blijken, dat hetzij forsere huurverhogingen noodzakelijk zullen zijn, hetzij met geringere huurverhogingspercentages zal kunnen of moeten worden volstaan. Mede met het oog hierop heeft de ondergetekende het niet wenselijk geacht bedoeld programma ook voor de volgende jaren reeds wettelijk vast te leggen. Niettemin meent de ondergetekende, dat het zijn nut heeft, reeds thans een programma op langere termijn in uitzicht te stellen, al is men daar dan niet wettelijk aan gebonden.

Met de hier aan het woord zijnde leden is de ondergetekende van mening — zoals uit de indiening van het onderhavige wetsontwerp al wel is gebleken —, dat de tot nu toe to

stand gekomen huurverhogingen nog niet voldoende zijn geweest om de afstand tot het kostprijs huurpeil van de nieuwbouw te overbruggen. 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. Ter illustratie hiervan moge de ondergetekende erop wijzen, dat het bouwkostenpeil in de periode van 1 januari 1953 tot 1 januari 1962 is gestegen van 100 tot 133, terwijl het huurpeil in die zelfde periode is gestegen van 115 tot gemiddeld 222.

Met betrekking tot de door deze leden gestelde vraag, of er correlatie bestaat tussen huurprijsverhogingen en stijging van de bouwrijzen, moge de ondergetekende — aannemende, dat hier bedoeld wordt, dat er een oorzakelijk verband zou bestaan tussen huurprijsverhoging en bouwkostenstijging — mededelen, dat hij een dergelijk verband niet heeft kunnen constateren. Ook in het rapport van de werkgroep bouwkosten uit de Sociaal-Economische Raad, die het verschijnsel van de stijging der bouwkosten heeft bestudeerd, heeft de ondergetekende geen aanwijzingen gevonden, dat de werkgroep van oordeel is, dat huurverhoging stijging der bouwkosten veroorzaakt. Naar de mening van de ondergetekende is de stijging van de bouw- en grondkosten in de eerste plaats het gevolg van prijsstijgingen van arbeid en materialen — waarbij ook de internationale invloed niet mag worden vergeten — en daarnaast toe te schrijven aan de bijzonder grote vraag naar bouwwerken en de beperkte capaciteit. Bij de huidige overspannen arbeidsmarkt met als noodzakelijk gevolg een gespannen bouwmarkt kan een opwaartse druk op de bouwrijzen niet zonder meer achterwege blijven. Weliswaar wordt ernaar gestreefd de spanning tussen vraag en aanbod door regulering van de uitvoering van bouwwerken zoveel mogelijk te temperen, maar de invloed ervan geheel uitsluiten is niet mogelijk. In dit verband moge de ondergetekende nog opmerken, dat de thans voorgestelde huurverhoging naar verwachting mag worden geen prijsverhogend effect zal hebben, omdat de compensatie hiervoor — als gevolg van één van de akkoorden, die destijds bij de besprekingen op het kasteel Oud-Wassenaar tot stand zijn gekomen — geheel ten laste van de winsten van de werkgevers zal komen. Naar aanleiding van de vraag, waarom niet meer aandacht wordt geschonken aan de suggesties, door de Sociaal-Economische Raad in 1959 gedaan, moge de ondergetekende erop wijzen, dat sinds bedoeld rapport is uitgebracht, een aantal maatregelen tot stand is gekomen, waardoor aan enkele van deze aanbevelingen gevolg is gegeven. In de eerste plaats is sinds 1960 de mogelijkheid geopend, dat bij de uitvoering van plannen voor woningen in de woningwetsector, die aan bepaalde eisen ten aanzien van samenstelling en indeling van de woning en efficiency bij de bouw voldoen, een extra-subsidie wordt verleend van gemiddeld f 2 per week. Bij uitvoering van dergelijke zgn. keuzeplannen kan dus een hogere subsidie worden toegekend, zoals de Sociaal-Economische Raad in 1959 heeft bepleit. Deze mogelijkheid is voor 1962 in beginsel uitgebreid tot 10 000 woningen. Voorts werden in de regeling met betrekking tot de subsidiëring van de particuliere woningbouw van 31 maart 1960 grenzen voor de stichtingskosten en de huurrijzen gesteld, hetgeen een aanzienlijke prikkel heeft gevormd voor het tot stand brengen van woningen met lagere stichtingskosten.

De hier aan het woord zijnde leden hebben zich, los van de rest van hun betoog, afgevraagd of ook voor woningen, gebouwd na 1957, de huurverhoging onverkort moet worden toegepast. De ondergetekende beantwoordt deze vraag bevestigend. Indien toch, zoals de Sociaal-Economische Raad heeft gerapporteerd, ook van de nog te bouwen woningwetwoningen de huren met ca. 30 pct. zullen moeten stijgen, wil de zichtbare

subsidie zijn verdwenen, dan zal men voor eerder gebouwde woningen in beginsel geen uitzondering mogen maken. Dit wil overigens niet zeggen, dat, indien ten gevolge van de voorgestelde huurverhoging de huren van laatstbedoelde woningen in verhouding uitzonderlijk hoog zouden komen te liggen, daaraan niets te doen zou zijn; de ondergetekende moge wat dit punt betreft verwijzen naar hetgeen hij op blz. 7, linkerkolom, van de memorie van toelichting onder artikel I (A—E) heeft opgemerkt.

Hij zou aan het vorenstaande nog willen toevoegen, dat het vastleggen van een tijdstip voor de beantwoording van de vraag, welke woningen in beginsel huurverhoging zullen krijgen en welke niet, voor het tijdvak na 1945 altijd iets willekeurig heeft. Aanvankelijk was deze grens, zoals bekend, in de wet gelegd bij 27 december 1940, de datum waarop het Huurprijsbesluit 1940 in werking trad. Later, bij de wetwijziging van 1960, werd dit 5 mei 1945: het einde van de oorlog en het begin van een nieuwe fase in de bouwbedrijvigheid. Een dergelijk markant punt is echter daarna niet meer aan te wijzen. Met betrekking tot elk tijdstip na 5 mei 1945, en dus ook ten aanzien van b.v. 1 januari 1957, kan men zeggen, dat op dat tijdstip een aantal woningen in uitvoering is, waarvan geenszins bij voorbaat vaststaat, dat de huren daarvan anders — met name hoger — zullen liggen dan die van eerder gereedgekomen woningen. Ook hierom is het uitermate bezwaarlijk woningen, gebouwd na 1957, van de huurverhoging uit te zonderen.

In de door deze leden naar voren gebrachte brief dd. 19 juni 1961 van de drie centrales van woningbouwverenigingen zijn een drietal uitgangspunten in acht genomen, op welke uitgangspunten de in die brief geuite verlangens steunen. Deze uitgangspunten zijn de volgende. In de eerste plaats, zo wordt gesteld, is voor een complexgewijze exploitatie van woningen een complexgewijze beoordeling en vaststelling van de huurrijzen vereist. Voorts zou het woningbezit van gemeenten en woningbouwcorporaties van de normale toepassing van artikel 3a van de Huurwet moeten worden uitgesloten. Ten slotte zouden, indien die uitgangspunten niet aanvaardbaar zouden blijken te zijn, de voor de toepassing van vorengenoemd artikel geldende richtlijnen — het Koninklijk besluit van 31 maart 1960, *Stb.* 117 — naar aantal moeten worden beperkt, minder detailistisch moeten worden geredigeerd en meer moeten worden aangemerkt als een algemene leidraad voor de huuradviescommissies.

Wat nu het eerste uitgangspunt — de complexgewijze beoordeling — betreft, is de ondergetekende van oordeel, dat uit een oogpunt van beheer een dergelijke beoordeling voordelen biedt. Aan de andere kant echter zijn er, met name voor huurders, ook grote bezwaren aan verbonden. De ondergetekende komt daarop nog terug bij de beantwoording van over het onderhavige punt door vele andere leden gemaakte opmerkingen verderop in deze memorie.

Ten aanzien van het tweede uitgangspunt is de ondergetekende van mening, dat uitsluiting van de door gemeenten en woningcorporaties geëxploiteerde woningen van de normale toepassing van artikel 3a van de Huurwet niet wel aanvaardbaar zou zijn. De regeling, vervat in de artikelen 3a en 12a van de Huurwet, gaat immers uit van de gedachte dat woningen, welke een bepaalde vorm van modern wooncomfort missen, geen verdergaande huurverhoging kunnen ondergaan, omdat de thans geldende huurprijs — gelet op het geboden woongenot — de huurwaarde op een vrije markt reeds evenaart. Deze overweging, mede uitgangspunt van de Sociaal-Economische Raad bij de ontwikkeling van zijn huurvoorstellen, zou naar de mening van de ondergetekende geweld worden aangedaan door in principe te aanvaarden dat de thans geldende huurrijzen van alle door gemeenten en woningcorporaties geëxploiteerde woningen, ongeacht de mate van wooncomfort die zij bieden, beneden het huurpeil liggen, dat op een vrije woningmarkt zou kunnen worden bedongen. Naar het oordeel van de ondergetekende bevinden zich onder deze categorie een wellicht niet onaanzienlijk aantal — veelal reeds zeer oude — woningen, die slechts na een algehele vernieuwing aan redelijke eisen met betrekking tot de bewoonbaarheid zouden kunnen voldoen. Ook

hier geldt overigens dat het tegenover de huurders niet redelijk zou zijn de bestaande regeling thans weer te veranderen.

De door de drie centrales als alternatief naar voren gebrachte wensen ten aanzien van de geldende richtlijnen kan de ondergetekende ten dele onderschrijven. Hij is dan ook voornemens te bevorderen, dat het Koninklijk besluit van 31 maart 1960 tot vaststelling van voorschriften, als bedoeld in artikel 12a van de Huurwet, te dien aanzien zal worden gewijzigd. In het bijzonder acht hij het gewenst duidelijker tot uitdrukking te laten komen, dat het in casu slechts om „richtlijnen” gaat en dat met name de beoordeling van de toestand, waarin de gehele woning zich bevindt, maatstaf dient te zijn voor de beantwoording van de vraag of huurverhoging al dan niet verantwoord is te achten.

Gelet op de doelstellingen van de Regering met betrekking tot het huurbeleid, zoals deze in meergenoemde regeringsverklaring zijn uiteengezet, kan de ondergetekende de zienswijze van de vele andere leden, die een opsomming geven van vier uitgangspunten, welke volgens hen in onderlinge samenhang aan een goed huurbeleid ten grondslag moeten liggen, slechts ten dele onderschrijven.

Het eerste uitgangspunt acht de ondergetekende zeer wel aanvaardbaar. Hij kan echter niet zover gaan, ook de door deze leden daaruit getrokken conclusie, dat geen verdere huurverhoging mag plaatsvinden, dan nadat de kostprijs huur tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht, juist te achten.

Wat het tweede punt betreft is ook hij van oordeel dat het huurpeil in redelijke verhouding tot het inkomenpeil moet staan. Het subsidiebeleid is mede daarop gegrond. Het zou echter — zoals in de memorie van toelichting reeds uitvoerig is uiteengezet — veel te ver gaan van overheidswege een bepaalde norm voor de verhouding tussen huur en inkomen vast te stellen, welke aan het te voeren huurbeleid ten grondslag zou moeten liggen. Voor een nadere verklaring van zijn opvatting hieromtrent moge de ondergetekende verwijzen naar zijn antwoord op de van andere zijde gestelde vraag hoe de verhouding huur-inkomen moet zijn.

Met betrekking tot het derde uitgangspunt brengt de ondergetekende in herinnering, dat — naar in het verleden is gebleken — tegen een z.g. huuraforming zo vele bezwaren rijzen, dat geen enkel kabinet tot dusverre er toe heeft willen overgaan, een huurbelasting in te voeren. Hoe men overigens over een dergelijke maatregel moge denken, toepassing daarvan in de laatste fasen van het huuraanpassingsprogramma heeft al heel weinig zin. Ook de — destijds bij wijze van compromisregeling ingevoerde — huurblokkering is gebleken in de praktijk niet te bevredigen. Overigens merkt de ondergetekende naar aanleiding van dit derde uitgangspunt op, dat hij als voorheen bij eerdere huurverhogingen, aanleiding heeft gevonden, de onderhoudsnormen ten aanzien van woningwetwoningen opnieuw te bezien. Voor een nadere uiteenzetting hieromtrent moge hij verwijzen naar hetgeen hierover later in deze memorie onder het hoofd „subsidievermindering” is medegedeeld.

Wat het vierde punt betreft wijst de ondergetekende er op, dat ook de Regering de mening is toegedaan, dat kwaliteitsverschillen tussen de woningen in de huurprijzen tot uitdrukking moeten komen. Deze verschillen komen naar de mening van de ondergetekende in het algemeen reeds in de huidige huren tot uitdrukking. Door verhoging van de huren van alle woningen, oudere zowel als nieuwe, met een gelijk percentage, blijven deze kwaliteitsverschillen bij de onderscheiden huurverhogingen meegroeien. Voorts bevat de Huurwet sinds de wijziging van 31 maart 1960 een nieuw systeem voor het aanbrengen van huurcorrecties wegens aan de woning klevende gebreken, die de bewoonbaarheid ernstig schaden of wegens de slechte onderhoudstoestand, voor zover deze aan de verhuurder is te wijten. Zoals reeds in de memorie van antwoord met betrekking tot hoofdstuk XI van de rijksbegroting voor het dienstjaar 1962 is medegedeeld, blijkt dit systeem meer dan de vroegere regelingen tot resultaat te hebben, dat woningen, die de huurverhoging niet waard zijn, deze ook niet krijgen. Door de voorgestelde wijzigingen van de artikelen 3a en 12a, alsmede door de voorgenomen wijzigingen van de op grond

van laatstgenoemde bepaling uitgevaardigde algemene maatregel van bestuur zullen overigens enige in de praktijk gebleken moeilijkheden bij de toepassing van dit systeem worden weggenomen. Het verwijt van de hier aan het woord zijnde leden, dat de Regering het systeem, dat door de vakbeweging in de Sociaal-Economische Raad is aanbevolen, zonder meer heeft afgewezen, acht de ondergetekende niet gegrond. In de memorie van toelichting op het onderhavige wetsontwerp zijn de redenen, die de Regering ertoe geleid hebben bedoeld systeem niet te aanvaarden, uitvoerig vermeld.

Het verheugt de ondergetekende, dat verscheidene leden zich in grote lijnen met het wetsontwerp en de in de memorie van toelichting weergegeven gedachtengang konden verenigen. Terecht achten deze leden het vaststellen van een algemeen geldende norm voor de verhouding tussen huur en inkomen onjuist.

De ondergetekende heeft met voldoening geconstateerd, dat deze leden hun instemming betuigen met zijn standpunt, dat wanneer de woningnood in grote trekken zal zijn opgeheven de Huurwet zal moeten verdwijnen. Naar aanleiding van de vraag of naar het oordeel van de ondergetekende ook een einde zal moeten komen aan de overheidsbemoeiingen, voortvloeiende uit de Woonruimtwet 1947, merkt de ondergetekende op, dat — zoals reeds in de memorie van toelichting op de wet tot wijziging van de Huurwet van 31 maart 1960 werd verklaard — naar zijn mening ook de Woonruimtwet 1947 als een noodmaatregel in verband met de woningnood is te beschouwen en mitsdien bij het einde van de woningnood zal dienen te verdwijnen.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen zich voorts af, of het niet juist zou zijn de gedachtengang van de ondergetekende ten aanzien van de voorgenomen verdere huurverhogingen in de wet vast te leggen. Voor de beantwoording van deze vraag moge de ondergetekende in de eerste plaats verwijzen naar hetgeen hij hieromtrent heeft medegedeeld naar aanleiding van de verklaring van de vele leden, die zich ten aanzien van percentages en data van verdere huurverhogingen niet wensten vast te leggen. Voorts acht de ondergetekende het niet juist het hierbedoelde programma van huurverhogingen voor de komende jaren reeds nu wettelijk vast te leggen, omdat naar zijn mening de Staten-Generaal niet de gelegenheid mag worden ontnomen zich bij elke huurverhoging over het verhogingspercentage en het tijdstip van huurverhoging uit te spreken.

Ten slotte gaven deze leden de ondergetekende in overweging nu reeds ten aanzien van de hogere en hoogste huren liberalisatiemaatregelen te nemen. De ondergetekende wijst erop, dat deze hogere en hoogste huren veelal gelden voor na-oorlogse woningen, die zonder subsidie van overheidswege gebouwd zijn. Ingevolge artikel 4 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 zijn de huurprijzen van dergelijke woningen reeds aan het oordeel van partijen overgelaten. De ondergetekende moge er voorts op wijzen, dat bij de behandeling van hoofdstuk VIA van de Huurwet in 1960 in de Tweede Kamer tot uiting is gebracht, dat de in dit hoofdstuk gegeven bevoegdheid tot het treffen van liberalisatiemaatregelen met grote voorzichtigheid moet worden gehanteerd. Op grond van de bij onderzoek verkregen inlichtingen is de ondergetekende nog niet tot de conclusie kunnen komen, dat het reeds op dit moment verantwoord zou zijn de maatregelen met betrekking tot de huurbescherming ten aanzien van de woningen met hogere huren op te heffen. Met name ten aanzien van de markt van eengezinshuizen onder deze woningen kan nog niet van verzadiging worden gesproken.

De ondergetekende is verheugd, dat verschillende leden instemming konden betuigen met een beleid, dat er op gericht is om binnen afzienbare tijd weer tot evenwichtige verhoudingen op de woningmarkt te geraken. Deze leden wensten echter thans nog niet te beoordelen, of deze situatie verwezenlijkt kan worden wanneer het huidige huurpeil met 30 pct. zal zijn omhoog gebracht.

De ondergetekende merkt naar aanleiding hiervan op, dat — voor zover thans kan worden overzien — een dergelijk percentage voor de nog te overbruggen afstand tot het evenwichts-

huurpeil zeer wel aanvaardbaar kan worden geacht. Dit neemt niet weg, dat indien de veronderstellingen, waarop de analyse van de Sociaal-Economische Raad is gebaseerd, voor de komende jaren niet juist mochten blijken te zijn — zoals in de memorie van toelichting is verklaard, is het niet mogelijk reeds thans met enige zekerheid aan te geven in welk opzicht en in welke mate bedoelde veronderstellingen van de raad zouden moeten worden gecorrigeerd — genoemd percentage en daarmee het programma voor verdere huurverhogingen zal moeten worden veranderd. De in dit programma genoemde percentages zijn afgeleid van de door de Sociaal-Economische Raad nog noodzakelijk geachte totale huuraanpassing van circa 30 pct. Dit globaal geschatte percentage is afgestemd op de vraag, welke huurverhoging nog nodig zal zijn alvorens het peil van de kostprijsuren van nieuw te bouwen woningwetwoningen, met behoud van de daarvoor bestaande bijzondere faciliteiten, bij een vrije huurmarkt zal zijn bereikt. Dit komt neer op de omvang van de op die woningen verstrekte jaarlijkse zichtbare subsidie. Zoals reeds gezegd, acht de ondergetekende dit percentage — voor zover thans kan worden overzien — zeer wel aanvaardbaar. Gelet voorts op de ook door de Sociaal-Economische Raad gehuldigde opvatting, dat het statistisch woningtekort, globaal gezien, omstreeks 1965 tot het verleden zal behoren, is hij er van uitgegaan, dat het totale huuraanpassingsprogramma tegen die tijd, dus binnen een tijdsverloop van 5 à 6 jaren, moet zijn verwezenlijkt. De ondergetekende heeft zich op gronden, die in de memorie van toelichting uitvoerig zijn vermeld, bij het bepalen van zijn standpunt, op welke wijze dit programma moet worden uitgevoerd, voornamelijk gebaseerd op de tweede aanbeveling van het S.E.R.-rapport, evenwel met dit verschil, dat in plaats van zes à zeven jaarlijkse verhogingen gekozen is voor een systeem van drie twee-jaarlijkse verhogingen, uiteraard met een hoger percentage. Laatstbedoelde keuze is mede beïnvloed door de overweging, dat het, gelet op de praktijk in voorgaande jaren, niet juist zou zijn thans een systeem voor de stellen, waarbij gedurende de uitvoering van de totale huurverhogingen van 30 pct. de compensatie ontbreekt.

Naar aanleiding van hetgeen door verschillende leden is betoogd inzake de achtergronden van het subsidiebeleid zou de ondergetekende erop willen wijzen, dat — met uitzondering van de regelingen op grond waarvan in bepaalde gevallen aanvullende steun kan worden verleend — de na 1945 ingevoerde algemene maatregelen met betrekking tot de subsidiëring van de woningbouw te zien zijn als het complement van het gevoerde huurbeleid. Het subsidiebeleid in deze algemene zin is derhalve geen autonome categorie van sociaal-economische politiek. Niettemin kan niet worden ontkend, dat het huur- en subsidiebeleid een onderdeel vormt van het gehele loon- en prijsbeleid. De huurverhogingen zijn dan ook steeds gepaard gegaan met compensatie in de lonen. Wanneer men nu de algemene welvaartsstijging van de laatste jaren in aanmerking neemt, dan is het naar de mening van de ondergetekende alleszins geoorloofd en zelfs geboden, dat een deel daarvan wordt gebruikt om de kunstmatige elementen, die er in de loop der jaren in de huurpolitiek zijn gegroeid, weg te nemen, althans te verminderen. De huursubsidie dient in beginsel slechts te worden verleend ten behoeve van bepaalde sociaal zwakke bevolkingsgroepen, die niet in staat zijn op normale wijze in hun huisvesting te voorzien. Voor de overige bevolkingsgroepen zullen de subsidies — in het algemeen gezien — geleidelijk aan overbodig worden en dan ook moeten verdwijnen, opdat de daardoor vrijkomende gelden voor dringender zaken kunnen worden besteed.

Zoals bekend is, was het streven van alle naoorlogse Kabinetten erop gericht — en naar de ondergetekende meent in volledige overeenstemming met de volksvertegenwoordiging — het verschil tussen de geldende vraaghuur en de te verwachten evenwichtshuur geleidelijk aan in ons stelsel van huren, lonen en prijzen te incorporeren. Het thans in behandeling zijnde wetsontwerp beoogt niet anders dan een — overigens bescheiden — verdere stap op deze weg. De omvang van de onder-

havige aanpassing, die uiteraard steeds beoordeeld moet worden in het kader van de gehele sociale en economische politiek, is naar zijn mening toch ook niet van zodanige aard, dat daarvan in de gegeven situatie een ontwrichtende invloed zou uitgaan.

Met betrekking tot hetgeen de hier aan het woord zijnde leden vragen inzake het naar elkaar toe brengen van de huren van voor- en naoorlogse woningen moge de ondergetekende het volgende opmerken. Ten onrechte gaat men van de stelling uit, dat de huren van de vóór 1940 gebouwde woningen in elk geval tot het peil van de na 1945 gebouwde woningen moeten worden opgetrokken. In dit verband moet eigenlijk worden gevraagd, of de huren van de eerstgenoemde woningen op een vrije woningmarkt de verhoogde huren wel zouden kunnen halen. In hoeverre de bestaande huurverschillen tussen de in de onderscheidene jaren gebouwde woningen op een vrije woningmarkt mogelijk niet in overeenstemming zullen blijken te zijn met de verschillen in waardering van de woningbehoevenden valt — de ondergetekende heeft hierop reeds herhaalde malen gewezen — moeilijk te voorspellen. Wel dient uiteraard zoveel mogelijk te worden voorkomen, dat door de algemene huurverhogingen de huren van de allerduurste woningen worden overtrokken. De mogelijkheid is dan ook geopend, ten aanzien van deze huren een lagere verhoging dan het wettelijke percentage toe te passen. Voorts moge in herinnering worden gebracht, dat als gevolg van de vorige algemene huurverhogingen de huren van het merendeel van de na 1945 tot stand gekomen woningwetwoningen reeds beneden het z.g. algemeen huurpeil waren gekomen en dat deze huren op verzoek van de gemeentebesturen nader tot dat peil zijn opgetrokken.

Na hetgeen de ondergetekende in de memorie van toelichting heeft verklaard omtrent het vaststellen van een algemeen geldende norm voor de verhouding tussen huur en inkomen, zal het deze leden niet verwonderen, dat hij — mede in antwoord op vragen van vele andere leden — op hun vraag, welke de verhouding huur—inkomen moet zijn, ook thans als zijn mening te kennen geeft, dat een vaste algemeen geldende norm voor deze verhouding uitermate bezwaarlijk kan worden vastgesteld. Het percentage van het inkomen, dat bewoners aan hun huisvesting kunnen en willen besteden, houdt immers nauw verband met de individuele voorkeuren en leefgewoonten der gezinnen. Ook bij gelijke inkomens zal het deel, dat men voor zijn huisvesting wil en kan besteden verschillend zijn. Het zal namelijk afhangen van de samenstelling van het gezin, de persoonlijke en lokale gewoonten, de persoonlijke voorkeur en de waarde, die in bepaalde financiële en maatschappelijke omstandigheden wordt gehecht aan de huisvesting in vergelijking tot andere bestanddelen van het bestedingspatroon van het gezin. Het zou naar de mening van de ondergetekende te ver gaan, als van overheidswege voor deze verhouding een algemeen geldende norm werd gehanteerd. Dat de van verschillende zijden voor deze verhouding wenselijk geachte percentages — deze leden doelen hierbij waarschijnlijk op de huurquote, genoemd in het eerste systeem van het S.E.R.-rapport — in werkelijkheid reeds ver overschreden worden, is in zijn algemeenheid niet juist. De ondergetekende is zelfs van mening — zonder zich overigens aan een dergelijke huurquote als grondslag voor het huurbeleid te willen binden —, dat in ons land bij talloze woningen de hiervoor bedoelde huurquote van 15 à 17½ pct. niet wordt bereikt. Ter adstructie hiervan moge hij het volgende onder de aandacht van de hier aan het woord zijnde leden brengen.

In de onderstaande tabel zijn vermeld de gemiddeld verdiende bruto-weeklonen van mannelijke nijverheidsarbeiders van 25 jaar en ouder per 31 december 1961, geraamd aan de hand van de C.B.S.-gegevens inzake de arbeidslonen. In dit verband moge erop worden gewezen, dat voor het grootste deel van de werknemers in het begin van het jaar 1962 een nieuwe loonsverhoging tot stand is gekomen, of spoedig tot stand zal komen. Voorts zijn in deze tabel weergegeven de voorlopige huurprijzen van woningwetwoningen, waarvoor in 1961 rijkssteun is toegezegd.

Klasse	Gemiddelde verdiende bruto weeklonen ¹⁾	Gemiddelde voorlopige weekhuren van woning- wetwoningen ²⁾	Kolom 3 in procenten van kolom 2
1	2	3	4
I	f 114,80	f 17,40	15,2 %
II	108,10	16,79	15,5 %
III	105,70	15,31	14,5 %
IV	101,85	14,50	14,2 %
V	100,85	14,08	14,0 %
Ned.	107,40	15,78	14,7 %

¹⁾ Bruto weekloon exclusief kinderbijslag en vakantietoeslag.

²⁾ Exclusief de woningen bestemd voor de huisvesting van bejaarden en alleenstaanden, alsmede de woningwetwoningen welke worden gebouwd volgens z.g. keuzeplannen.

Uitgaande van bovenvermeld gemiddeld bruto weekloon van f 107,40 kan voor een nijverheidsarbeider met 2 kinderen, voor wie kinderbijslag wordt genoten, gevoeglijk worden aangenomen, dat bij een gemiddelde woningwethuur van f 15,78 de huurquote ongeveer 15 à 16 pct. van het netto-inkomen bedraagt.

Het is de ondergetekende uiteraard bekend, dat het hier over het gemiddelde inkomen gaat. De huren en de lonen vertonen een zekere spreiding. Het is ondoenlijk aan te geven bij hoeveel gezinnen de huurquote meer, respectievelijk minder bedraagt. Aangenomen mag worden, dat vooral onder de jeugdige groep woningzoekenden een aantal voorkomt, dat nog enkele periodieke verhogingen te goed heeft en voor wie het bezwaarlijk is de huidige woningwethuren te betalen. Ook onder de ongeschoolde arbeiders zal dit verschijnsel zich voordoen. Deze gevallen zullen echter door een vergunningsbeleid van de gemeenten, waardoor de doorstroming wordt bevorderd, met een woning uit de bestaande woningvoorraad geholpen kunnen worden. In dit verband moge de ondergetekende er voorts nogmaals de aandacht op vestigen, dat in 1961 voor ruim 5700 woningen (z.g. keuzeplannen) een extrabijdrage van rond f 2 per week is toegekend. Voor het jaar 1962 is rekening gehouden met 10 000 van zulke woningen. Bij bovenstaande berekeningen zijn de huren van deze woningen, welke aanmerkelijk lager liggen dan de huren van „gewone” woningwetwoningen, buiten beschouwing gelaten.

Ten aanzien van de vóór 1960 gebouwde woningen zou de ondergetekende erop willen wijzen, dat bij het door het C.B.S. in 1959/1960 ingestelde budgetonderzoek bij gezinnen van hand- en hoofdarbeiders, bestaande uit 4 personen en met een brutoloon beneden de sociale verzekeringsgrens, bleek, dat, voor zover deze gezinnen na 1951 gebouwde huurwoningen bewonen, het aan huur bestede bedrag nog geen 10 pct. van het totale gezinsinkomen uitmaakte. Hierbij zij overigens aangetekend, dat bij dit onderzoek uiteraard slechts een vrij gering aantal gezinnen betrokken was, dat gehuisvest was in na 1951 tot stand gekomen huurwoningen.

Het verheugt de ondergetekende, dat sommige leden in grote lijnen akkoord konden gaan met het in de memorie van toelichting ontwikkelde standpunt der Regering. Met de strekking van het betoog van deze leden, dat de noodzaak van het herstel van normale verhoudingen met betrekking tot de woningvoorziening beoogt aan te tonen, kan de ondergetekende zich geheel verenigen.

Het strekt hem voorts tot voldoening, dat deze leden zich zowel met het voorgestelde programma van huuraanpassingen voor de komende jaren als met de percentages en datum van ingang van de eerstvolgende huurverhoging konden verenigen. Deze leden vroegen zich nog wel af, of de in de laatste drie jaar gebouwde woningen niet van de huurverhoging uitgezonderd kunnen worden.

De ondergetekende zou, wat dit punt betreft, willen volstaan met te verwijzen naar zijn desbetreffend antwoord op een soortgelijke vraag van de vele in het verslag het eerst aan het woord zijnde leden.

Enkele leden gaven blijk van ernstige bezwaren tegen het streven van de Regering om — nog wel in een tijd van voortdurende woningschaarste — tot z.g. evenwichtshuren te komen, die worden bepaald door vraag en aanbod, terwijl de lonen niet worden vrijgegeven. Zij zijn van oordeel, dat huurverhoging ondanks de compensatie ten gevolge zal hebben, dat een groter — en in veel gevallen te hoog — percentage van het inkomen aan huur zal moeten worden betaald en dat zowel de bouwkosten als de overige prijzen zullen stijgen. Het was hun niet duidelijk, waarom de stelling, dat hogere lonen hogere prijzen veroorzaken, niet op de huurcompensatie van toepassing zou zijn.

De ondergetekende merkt naar aanleiding hiervan op, dat de Regering, zolang de woningnood nog voortduurt, niet tot vrijlating van de huurprijzen wenst over te gaan. Zij streeft er echter naar, dat — tegen de tijd, dat het woningtekort in grote trekken zal zijn opgeheven, hetgeen, naar mag worden aangenomen, omstreeks 1965 het geval zal kunnen zijn — het algemene huurpeil van de dan aanwezige woningvoorraad — kwaliteitsverschillen daarbij in aanmerking genomen — geleidelijk zal zijn opgetrokken tot een niveau, dat ongeveer overeenkomt met een van de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen afgeleid huurpeil. Aangezien de voorgestelde huurverhoging gepaard zal gaan met een compensatie in het loon, die in de meeste gevallen, zo zij de huurverhoging al niet overtreft, voldoende zal zijn, valt naar de mening van de ondergetekende niet in te zien, dat deze huurverhoging voor velen te bezwaarlijk zou zijn.

De ondergetekende moge er overigens op wijzen, dat het algemene huurpeil sedert 1940 gestegen is van 100 tot 220, dus met 120 pct. De arbeidslonen zijn in die zelfde periode toegenomen met meer dan 300 pct. Hieruit blijkt wel, dat het aandeel dat de huurprijs uitmaakt van het loon, thans aanzienlijk lager is dan in 1940.

Ten slotte moge de ondergetekende de hier aan het woord zijnde leden nog verwijzen naar hetgeen hij in antwoord op de vraag van verschillende leden, welke de verhouding huur—inkomen moet zijn, heeft medegedeeld.

Wat overigens ook moge zijn van de ongewenste prijsstijgingen, die, naar deze leden stellen, ontegenzeggelijk het gevolg van de huurverhoging en de huurcompensatie zullen zijn, wijst de ondergetekende erop, dat dergelijke stijgingen zich niet, althans niet in noemenswaardige mate hebben voorgedaan als gevolg van de voorgaande huurverhoging. Nu de voorgestelde huurverhoging beperkt blijft tot niet veel meer dan de helft van de verhoging, die in 1960 heeft plaatsgevonden, ziet de ondergetekende thans te minder aanleiding om aan deze gevolgen grote betekenis te hechten. Naar zijn mening behoeft voor een kostenverhogend effect van de compensatiemaatregelen niet te worden gevreesd, zolang deze compensatie hetzij uit de produktiviteitsstijging, hetzij — zoals met betrekking tot de voorgestelde huurverhoging is afgesproken — uit de winsten van de werkgevers wordt betaald.

De hier aan het woord zijnde leden hadden voorts ernstige bezwaren tegen een algemene huurverhoging ook ten aanzien van het vooroorlogse woningbezit, aangezien voorgaande verhogingen reeds voldoende zouden zijn geweest ter dekking van de stijging van de onderhoudskosten. De ondergetekende wijst erop, dat de algemene huurverhoging ten doel heeft — zoals in het S.E.R.-rapport is aangetoond en hiervoor als het streven van de Regering is gekenmerkt — het algemene huurpeil geleidelijk op te trekken tot dat niveau, dat — naar verwacht moet worden — bij een evenwichtige woningmarkt tot stand zal komen. Met het oog hierop kan de ondergetekende de stelling van deze leden niet onderschrijven.

Exacte gegevens met betrekking tot de indeling van de woningvoorraad per 1 januari 1961 in huurwoningen en in door de eigenaar bewoonde woningen zijn op dit ogenblik niet beschikbaar. Aan de hand van de uitkomsten van de algemene woningtelling 1956, alsmede van de door het C.B.S. gepubliceerde statistiek van de voltooide woningen, kan worden berekend, dat rond 70 pct. van de totale woningvoorraad per 1 januari 1961 als huurwoning in gebruik is. Van

de voorgenomen huurverhoging zijn uitgezonderd de woningen, welke bepaalde gebreken vertonen of waarvan het onderhoud in ernstige mate is verwaarloosd (artikel 3a), alsmede de na 1945 zonder financiële steun van de overheid tot stand gekomen woningen. Voorts is in beginsel de huurverhoging niet van toepassing op de premiewoningen, die tot stand zijn gekomen met steun uit 's Rijks kas ingevolge één van de premiereregelingen 1950 of 1953, tenzij de huurprijzen van deze woningen reeds in het kader van de algemene huurverhoging 1960 zijn verhoogd. Hierbij zij aangetekend, dat ten aanzien van deze categorie woningen de verhuurders in de gelegenheid zullen worden gesteld een voorstel tot verhoging van de door de ondergetekende vastgestelde huurprijs in te dienen. Ten slotte zij opgemerkt, dat buiten de algemene huurverhoging zullen blijven de huren van na-oorlogse woningwetwoningen, welke als excessief hoog kunnen worden aange-merkt.

Gelet op het vorenstaande, zal het duidelijk zijn dat het niet mogelijk is een nauwkeurige berekening te maken van het aantal huurwoningen, dat bij de voorgenomen huurverhoging betrokken zal zijn. Aan de hand van de gegevens, welke met betrekking tot de voorgaande algemene huurverhogingen beschikbaar zijn, heeft de ondergetekende evenwel de indruk, dat ongeveer 1/5 van het totale pakket huurwoningen buiten de onderwerpelijke verhoging zal vallen. De huurprijzen, welke ingevolge het voorliggende wetsontwerp wel zouden moeten worden verhoogd, zijn zodanig geschakeerd, dat het niet mogelijk is door middel van bijvoorbeeld een tabel een representatief beeld te geven.

Met betrekking tot de vraag van voornoemde leden of er, nu de huren der bestaande woningen opnieuw worden verhoogd, geen aanleiding bestaat de toeslagen, genoemd in artikel 9 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954, te laten vervallen, deelt de ondergetekende mede, dat het tijdstip daarvoor zijns inziens nog niet is gekomen. Het gedeelte der kosten van vernieuwing, waarvan in genoemd artikel sprake is, zal echter vermoedelijk wel moeten worden herzien.

Compensatiemaatregelen

In zijn brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dd. 6 juni 1961, alsmede in de memorie van toelichting bij het onderwerpelijke wetsontwerp heeft de ondergetekende tot uitdrukking gebracht, dat naar de mening van de Regering de voorgenomen algemene huurverhoging gepaard dient te gaan met een compensatie in de loonsfeer en heeft hij voorts medegedeeld, dat aan de Stichting van den Arbeid advies is gevraagd over de vorm en de omvang van de te verstrekken compensatie.

Op 8 december 1961 heeft de Minister van Sociale Zaken en Volksgezondheid aan de Stichting van den Arbeid verzocht, in het uit te brengen advies tevens te betrekken het vraagstuk van de compensatie op het stuk van de sociale verzekeringsuitkeringen. De ondergetekende hoopt, dat de Stichting van den Arbeid spoedig haar mening met betrekking tot vorenbedoelde materie zal kunnen kenbaar maken. De Regering heeft gemeend niet te moeten vooruitlopen op het uit te brengen advies door nu reeds tot nadere concretisering van de te treffen maatregelen over te gaan. Gelet op het vorenstaande zal het begrijpelijk zijn, dat de door de commissie als geheel gevraagde gegevens met betrekking tot de looncompensatie eerst kunnen worden verstrekt nadat de Regering naar aanleiding van het advies van de Stichting van den Arbeid haar standpunt heeft bepaald.

Subsidievermindering

De ondergetekende onderschrijft de mening van vele leden, dat er een nauwe samenhang bestaat tussen het huurvraagstuk en dat van de subsidiëring. Voor een nadere uiteenzetting van zijn standpunt ter zake moge hij verwijzen naar hetgeen hij daaromtrent opmerkte in het algemeen gedeelte van deze memorie. Voor een verantwoording van de omvang der subsidieverlaging, waarnaar de hier aan het woord zijnde leden vragen,

moge de ondergetekende eveneens verwijzen naar hetgeen hij daaromtrent reeds eerder opmerkte, alsmede naar het analytische gedeelte van het rapport van de Sociaal-Economische Raad. Overigens merkt hij op, dat de voorgenomen subsidieverlaging in orde van grootte weinig afwijkt van de verhoging, die de huren der in de afgelopen jaren gebouwde woningwetwoningen volgens het systeem van de wet zullen ondergaan.

De hier aan het woord zijnde leden vragen zich af of ten aanzien van de A-woningen, waarvoor een jaarlijkse bijdrage is toegekend ingevolge de Premie- en bijdragebeschikking woningbouw 1960, de voorgenomen subsidieverlaging tot gevolg zal hebben, dat in 1966, na de totstandkoming van de laatste huurverhoging, nog bijdragen zullen blijven bestaan van f 125 tot f 150 per jaar. Ingevolge artikel 13 van de Premie- en bijdragebeschikking woningbouw 1960 zal de toegekende jaarlijkse bijdrage worden verminderd met het bedrag, waarmee de huurprijs van de A-woning zal worden verhoogd in verband met na de toekenning van deze bijdrage tot stand gekomen algemene huurverhogingen. Voorts zij eraan herinnerd, dat de jaarlijkse bijdrage in de categorie A telkenjare wordt vermindert met 3 pct.

Uit het vorenstaande vloeit voort, dat de hoogte van de in 1966 uit te keren jaarlijkse bijdrage samenhangt met het bedrag van de toegekende subsidie, met de overeenkomstig artikel 9 van de vorenbedoelde beschikking vastgestelde toetsingshuur en de daarop toegepaste verhogingen, alsmede met het aantal jaren, dat verstreken is sedert het gereedkomen van de woning. Ofschoon de vermindering van de jaarlijkse bijdragen van complex tot complex verschilt, meent de ondergetekende te mogen stellen, dat ten aanzien van de in 1961 voltioede A-woningen de daarvoor nog resterende bijdragen in 1966 aanmerkelijk lager zullen zijn dan de door de hier aan het woord zijnde leden genoemde bedragen van f 125 en f 150.

Voorts dient te worden bedacht, dat de bijdrage verval, indien deze voor de woningen in het complex gemiddeld minder dan f 50 komt te bedragen, zodat de bijdragen binnen enkele jaren na 1966 geheel verdwenen zullen zijn.

Ten aanzien van de overheidssteun voor nog te bouwen A-huurwoningen, waaromtrent vele andere leden het voornemen van de Regering zouden willen vernemen, meent de ondergetekende, dat de vermindering van de financiële steun iets groter kan zijn dan die, welke ten aanzien van de subsidie voor woningwetwoningen zal worden toegepast. Na de wijzigingen in de subsidieregelingen per 1 april 1960 geeft het huurpatroon van de sedertdien gebouwde volkswoningen een trapsgewijze opbouw te zien. Achtereenvolgens vallen te onderscheiden de volgens z.g. keuzeplannen gebouwde woningwetwoningen met een extra bijdrage, de normaal gesubsidieerde woningwetwoningen en ten slotte daarop aansluitend de A-huurwoningen. Mede gelet op de ontwikkeling van de huren van voorengenoemde categorieën woningen denkt de ondergetekende aan een vermindering van de subsidies voor nog te bouwen A-huurwoningen met gemiddeld f 105 per jaar. De nadere uitwerking van deze verlaging heeft hij aan de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting voorgelegd met het verzoek hem daarover van advies te dienen.

Van verschillende zijden wordt de vraag gesteld of een gedeelte van de baten van de algemene huurverhoging niet dient te worden aangewend voor verhoging van de normen voor onderhoud en algemene kosten dan wel voor storting in het fonds voor buitengewoon onderhoud en woningverbetering.

Naar aanleiding hiervan deelt de ondergetekende mede, dat hij voornemens is per 1 juli a.s. de voor de exploitatie van woningwetwoningen vastgestelde normen voor onderhoud en algemene onkosten te herzien. Daarbij gaan ten aanzien van de onderhoudsnorm zijn gedachten in de volgende richting.

Onderhoudswerken kunnen worden onderscheiden in drie categorieën:

de kleine en regelmatig voorkomende reparaties;

de grotere onderhoudswerken, als bijvoorbeeld het buitenschilderwerk, welke regelmatig — in het algemeen met tussenpozen van enige jaren — moeten worden verricht;

het groot onderhoud, waartoe omvangrijke vernieuwingswerkzaamheden kunnen worden gerekend, zoals deze in het algemeen na 20 à 30 jaar noodzakelijk zijn.

Tot nog toe dienen alle vorenbedoelde onderhoudskosten gedekt te worden uit de z.g. onderhoudsnorm, hetgeen er onder meer toe leidt, dat een gedeelte daarvan gedurende een lange reeks van jaren moet worden gereserveerd. De praktijk heeft evenwel geleerd, dat — mede als gevolg van aanzienlijke kostenstijgingen — de op deze wijze gekweekte reserves achteraf onvoldoende blijken te zijn om de kosten van het groot onderhoud te dekken. Bij de ondergetekende is dan ook de vraag gerezen of de voorschriften inzake de dekking van de onderhoudskosten van woningwetwoningen niet in die zin waren te herzien, dat de norm voor onderhoud alleen betrekking heeft op de beide eerstgenoemde categorieën onderhoudskosten. Ten aanzien van de kosten van het groot onderhoud zouden dan op een andere wijze voorzieningen moeten worden getroffen. Voor na-oorlogse woningen valt in dit verband te denken aan de reserve bedoeld in artikel 24c van het Woningbesluit.

Ten aanzien van de vooroorlogse woningwetwoningen zijn in het onderhavige verband in het bijzonder van belang de maatregelen, die de Commissie-De Roos in haar onlangs aan de ondergetekende uitgebracht rapport heeft voorgesteld om in algemene zin de financiële zelfstandigheid van de woningcorporaties te bevorderen. De mogelijkheid om tot groot onderhoud en verbetering voor vooroorlogse woningen over te gaan speelt bij de voorstellen van de commissie een belangrijke rol. De Kamer zal er begrip voor hebben, dat de Regering over de — verrekende — voorstellen van de commissie nog geen standpunt heeft kunnen bepalen. Hierop gelet meent de ondergetekende voor de vooroorlogse woningwetwoningen voorschijns te moeten afzien van een verhoging van de jaarlijkse storting in het fonds voor buitengewoon onderhoud en woningverbetering. Een standpunt daaromtrent immers hangt te zeer samen met dat ten aanzien van de voorstellen van meergenoemde commissie.

Over de hiervoor uiteengezette gedachtengang heeft hij advies gevraagd aan de Voorlopige Raad voor de Volkshuisvesting, terwijl hij daarbij te kennen heeft gegeven bovendien te denken aan een verhoging van de normbedragen voor onderhoud en algemene kosten met respectievelijk f 10 en f 5 per jaar. Voor wat betreft de dekking van vorenbedoelde verhoging der normbedragen met in totaal f 15 per jaar merkt de ondergetekende het volgende op. Voor de reeds gebouwde woningwetwoningen komt een verhoging van de normbedragen automatisch in mindering op de baten van de huurverhoging. Voor de nog te bouwen woningen dient een dergelijke verhoging in beginsel in de huur tot uitdrukking te komen. Hoewel zulks het verdere huuraanpassingsprogramma uiteraard verzwaart, is de ondergetekende echter — om de huren der nog te bouwen woningen zo goed mogelijk te doen aansluiten aan die der in de laatste jaren gebouwde woningen — bereid ditmaal een verhoging der normbedragen als hiervoor omschreven ten laste van de subsidieverlaging te brengen. Het gevolg hiervan zal zijn dat voor nog te bouwen woningwetwoningen de jaarlijkse bijdrage zal worden verlaagd met gemiddeld f 70 in plaats van met f 85.

Statistisch woningtekort

Het is inderdaad juist, dat, zoals vele leden opmerken, de veronderstelling, dat rond 1965 het statistisch woningtekort zal zijn verdwenen, mede grondslag is geweest voor het door de Regering in het vooruitzicht gestelde huuraanpassingsprogramma. Of deze grondslag wankel is, zou de ondergetekende in het midden willen laten; in elk geval geeft hij enig houvast. De ondergetekende is zich overigens zeer wel bewust, dat de opheffing van het statistisch woningtekort en het verdwijnen van de woningschaarste niet samenvallen. Ook na die opheffing zal er nog grote behoefte bestaan aan nieuwe woningen. Naar aanleiding van de opmerking van deze leden, dat door bedoelde veronderstelling de huurverhoging essentieel gebonden wordt aan de woningnood, merkt de ondergetekende op,

dat het uitgangspunt te dezen altijd is geweest — ook vorige Kabinetten stelden zich op dat standpunt —, dat tegen de tijd, dat de woningnood achter de rug is, er ook een einde zou moeten komen aan de huurprijsbeheersing. Voor zover de ondergetekende bekend, heeft ook de overgrote meerderheid van het Parlement dit uitgangspunt steeds aanvaard. Een en ander betekent, dat tegen de hiervorenbedoelde tijd de huren zich op zodanig peil zullen moeten bevinden, dat de overgang naar een vrije huurmarkt zonder schokken verloopt. Bedoeld peil is nog niet bereikt; de ondergetekende moge, wat dit aangaat, verwijzen naar het rapport van de Sociaal-Economische Raad. Waar het nu om gaat, is, te zorgen, dat het verschil geleidelijk wordt overbrugd, en wel zodanig, dat de laatste stap in dezen wordt genomen omstreeks het tijdstip, dat ook de woningnood tot het verleden behoort.

Uit het vorenstaande zal het duidelijk zijn, dat de ondergetekende niet van mening is, dat de relatie inkomen-huurstichtingskosten de huurverhoging beheerst. Op blz. 5, rechterkolom, van de memorie van toelichting heeft hij reeds uiteengezet, waarom het hanteren van een vaste relatie tussen inkomen en huur zijns inziens onjuist en in elk geval uitermate bezwaarlijk uitvoerbaar zou zijn. Aan de andere kant hebben de stichtingskosten, zelfs als een woning nog nieuw is, voor de bepaling van de huurprijs in een vrije huurmarkt geen absolute betekenis; de vraaghuur zal in het algemeen niet onder de kostprijs huur dalen. Naarmate een woning ouder wordt neemt de relatie nog in betekenis af. Vraag en aanbod zijn dan beslissend.

Met betrekking tot de vraag van verscheidene leden hoe de ondergetekende denkt te handelen, indien het statistisch woningtekort belangrijk eerder zal zijn ingehaald dan in 1966, deelt de ondergetekende mede, dat het hem weinig waarschijnlijk lijkt, dat de inhaling van het tekort voor alle woningcategorieën overal tegelijkertijd zal plaatshebben. Naar tijd en plaats zal dit verschillen. De ondergetekende moge er in dit verband op wijzen, dat in enkele gebieden des lands het statistisch woningtekort al bijna is verdwenen. Mocht blijken, dat dit tekort sneller wordt ingelopen dan aanvankelijk werd gedacht, dan zou toepassing kunnen worden gegeven aan hoofdstuk VIA van de Huurwet (de liberalisatie). De geleidelijkheid, waarvan hiervoor sprake was, zal daardoor worden bevorderd. De huurder behoudt bovendien voorshands nog een zekere bescherming.

Het lijkt de ondergetekende in verband met het vorenstaande niet nodig om als gevolg van een hogere jaarlijkse woningproductie dan waarvan de Sociaal-Economische Raad is uitgegaan, het huuraanpassingssysteem te veranderen.

Woningverbetering

De vele leden, die het gewent achten een bepaling op te nemen waardoor het mogelijk wordt om huurders, die zich tegen verbeteringswerkzaamheden in de door hen bewoonde woningen verzetten, te dwingen deze toe te laten, zou de ondergetekende willen wijzen op het bepaalde in artikel 1590 B.W. Aldaar is bepaald, dat het de verhuurder gedurende de huurtijd niet is toegestaan in de gedaante of inrichting van het verhuurde goed verandering te brengen. Tegen deze achtergrond nu lijkt het de ondergetekende toch wel zeer bezwaarlijk om de weigering verbeteringswerkzaamheden toe te laten als een vorm van wanprestatie te beschouwen, welke tot ontruiming zou kunnen leiden. Wel zou naar het hem voorkomt in de richtlijnen voor de Huuradviescommissies kunnen worden bepaald, dat bij de beslissing omtrent het verlenen van een verklaring ex artikel 3a van de Huurwet met zodanige weigering rekening moet worden gehouden. De ondergetekende is voornemens een wijziging in die zin te bevorderen.

Voornoemde leden hebben erop gewezen, dat het voorkomt, dat in een en dezelfde gemeente en in gemeenten van dezelfde structuur onder gelijkwaardige woningwetwoningen huurverschillen bestaan, welke met de redelijkheid in strijd zijn. Zij vragen of de ondergetekende niet van mening is, dat deze verschillen zoveel mogelijk zouden moeten verdwijnen. De onder-

getekende zou bij de beantwoording van deze vraag willen onderscheiden tussen voor- en naoorlogse woningen. Van de naoorlogse woningen wordt de huur in eerste instantie door de rijksoverheid vastgesteld. Hierbij wordt er uiteraard naar gestreefd om onredelijke huurverschillen met gelijkwaardige woningen, die ongeveer tezelfder tijd gereed zijn gekomen, te voorkomen. Opgemerkt zij hierbij overigens, dat de omstandigheden zelden bij elke complex woningen geheel gelijk liggen, zodat ook de stichtingskosten wel nimmer precies even hoog zullen zijn. Daar de huren op hun beurt van die stichtingskosten afhankelijk zijn, zullen zich ook daarin verschillen kunnen voordoen, waaraan echter moeilijk kan worden ontkomen. Deze verschillen zullen echter over het algemeen niet als „onredelijk” kunnen worden aangemerkt. Ten aanzien van vooroorlogse woningen ligt de zaak minder eenvoudig. Hier toch zijn de huren bepaald door die op 9 mei 1940. Dat het huurpeil op dat tijdstip allerlei volkomen arationele verschillen vertoonde, heeft de ondergetekende al meermalen betoogd; men zal dit echter moeten aanvaarden. Vandaar ook, dat artikel 17 van het Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954 de ondergetekende slechts dan de bevoegdheid geeft om de huur van deze woningen nader vast te stellen, indien zij kennelijk zeer aanzienlijk afwijkt van die van vergelijkbaar onroerend goed.

Het verheugt de ondergetekende, dat de hier aan het woord zijnde leden zich in beginsel kunnen verenigen met de in artikel 3a, eerste lid, neergelegde regeling ten aanzien van woningen, die hetzij wegens gebreken hetzij wegens verwaarlozing van het onderhoud niet voor huurverhoging in aanmerking komen. Dat het voorgestelde vijfde lid erger zou zijn dan de kwaal kan hij echter moeilijk beamen. De ondergetekende zou er nog eens de nadruk op willen leggen, dat het hier gaat om een voorstel, dat beoogt een — in sterke mate als onbillijkheid gevoeld — gevolg van de regeling, welke is vervat in artikel 3a, eerste lid, weg te nemen. De ondergetekende wil niet ontkennen, dat de toepassing van het vijfde lid in de praktijk tot moeilijkheden zal kunnen leiden. Hij komt daarop, naar aanleiding van de opmerkingen van vele andere leden, nog terug. Dit neemt niet weg, dat het zijns inziens niet verantwoord zou zijn een poging tot verbetering van bedoelde regeling achterwege te laten. De bepaling van artikel 26a der Huurwet is hier stellig niet voldoende. Dit artikel immers veronderstelt, dat ingevolge artikel 1277 B.W. machtiging is verleend bepaalde „onderhoudswerken of reparatiën” ten koste van de verhuurder te doen uitvoeren. Zulks betekent al aanstonds, dat wanneer het gaat om opheffing van woongeriefgebreken het artikel toepassing mist. Trouwens, van een contractuele verplichting voor de verhuurder om dergelijke gebreken op te heffen kan nooit sprake zijn. Dáárom gaat het echter juist: de machtiging ex artikel 1277 kan alleen worden verleend in geval van wanprestatie aan de kant van de schuldenaar (in casu de verhuurder). Vanzelfsprekend geldt dit ook ten aanzien van de in artikel 26a genoemde onderhoudswerken en reparatiën. Als niet vaststaat, dat de verhuurder tot het treffen van deze voorzieningen verplicht is — en dit valt dikwijls vanwege de onduidelijke bepalingen van de artikelen 1586, onder 2°, en 1587, tweede lid, B.W. moeilijk vast te stellen — zal de rechter de machtiging niet mogen verstrekken.

Bij het voorgestelde artikel 3a, vijfde lid, is de vraag van de wanprestatie niet in de eerste plaats beslissend: men moet uitgaan van de toestand, waarin de woning verkeert. Voldoet deze aan de terzake redelijkerwijze te stellen eisen, doch is zulks het gevolg van voorzieningen, die de huurder voor eigen rekening heeft getroffen, dan zal hij de hogere huur alléén dan behoeven op te brengen, als de verhuurder hem de gemaakte kosten vergoedt. Wat het onderhoud e.a. betreft gaat dit natuurlijk niet verder dan tot datgene waartoe de verhuurder contractueel of ex lege verplicht is. De gemaakte „verbeteringen” zal hij echter in beginsel geheel moeten betalen. Kosten van niet strikt nodige verfraaiingen vallen daar nochtans niet onder.

De hiervóórbedoelde leden hebben zich nog afgevraagd of het geen aanbeveling verdient om — behoudens bepaalde uitzonderingen — uit te gaan van huurverhoging voor alle wo-

ningen en daarbij te bepalen, dat binnen zekere termijn woningen, die niet aan de gestelde eisen voldoen, moeten worden verbeterd. De ondergetekende zou met betrekking tot dit denkbeeld willen opmerken dat, ook al heeft het aantrekkelijke kanten, de voorstellers daarvan zijns inziens toch uit het oog verliezen, dat de regeling, zoals die is neergelegd in de artikelen 3a en 12a van de Huurwet, als uitgangspunt heeft gehad de door de Sociaal-Economische Raad ontwikkelde gedachte, dat — met name oude — woningen, welke het moderne wooncomfort missen, in beginsel géén verdere huurverhoging meer deelachtig zouden moeten worden. De ondergetekende heeft, op deze gedachte voortbouwend, in de wettelijke regeling — door ook het onderhoud er bij te betrekken — tevens een zekere stimulans willen leggen om tot woningverbetering en het uitvoeren van onderhoudswerk over te gaan. De grondgedachte heeft hij nochtans — getuige de zogenaamde voorselectie in artikel 3a, tweede lid — niet willen loslaten. Het systeem, dat thans door vele leden wordt aanbevolen, doet zulks echter wel. De ondergetekende meent dan ook, dat tegen overneming daarvan ernstige bezwaren bestaan.

Vele andere leden hebben zich naar aanleiding van het gestelde in artikel I, onder H, afgevraagd, hoe kan worden aangehouden in welke toestand de woning verkeerde vóór de huurder overgang tot het treffen van voorzieningen. Dit zal inderdaad niet altijd even gemakkelijk zijn. De huurder behoeft echter slechts aannemelijk te maken, dat hij de woning heeft opgeknapt. Zou de verhuurder menen, dat zulks in feite overbodig was, omdat de woning voordien reeds aan de eisen voldeed, dan zal hij dat moeten waar maken. De strenge regels van het bewijsrecht gelden hier overigens niet; de huuradviescommissie is vrij in hetgeen waardoor zij zich wil laten overtuigen. Deze leden hebben nog opgemerkt, dat indien de verbeteringen zijn aangebracht door een vroegere bewoner, doch de huidige bewoner daarvoor aan zijn voorganger een bedrag heeft gegeven, die tegenwoordige bewoner niet van de regeling kan profiteren. De ondergetekende acht zulks geen bezwaar. Hij zou de regeling willen beperken tot voorzieningen, welke de zittende huurder heeft getroffen. Het geval waarop bedoelde leden het oog hebben zal zich overigens, naar het de ondergetekende voorkomt, bij woningen uiterst zelden voordoen.

De hiervoor bedoelde regeling komt, zo gaan voornoemde leden voort, niet tegemoet aan de door hen als ernstige tekortkoming genoemde omstandigheid, dat ten aanzien van woningcomplexen geen uniforme beslissingen kunnen worden genomen. De ondergetekende moge naar aanleiding hiervan opmerken, dat hij in de memorie van toelichting op het onderhavige wetsontwerp de complexgewijze beoordeling als niet passend in het stelsel van de wet van de hand heeft gewezen. Hij handhaaft deze opvatting ook nu nog. Naar zijn mening ligt het ernstigste bezwaar tegen de complexgewijze beoordeling hierin, dat de uitkomst daarvan altijd een gemiddelde is. Als gevolg daarvan zal in voorkomend geval de huurder van een woning, welke ónder dat gemiddelde ligt, doch welke behoort tot een complex, waarvan de „gemiddelde” toestand huurverhoging rechtvaardigt, die huurverhoging moeten betalen.

Dit nu lijkt de ondergetekende weinig redelijk, indien niet tevens de mogelijkheid van redres voor de huurder zou worden geopend. Daardoor gaat echter het voordeel, dat de voorstanders van de complexgewijze beoordeling denken te bereiken, weer geheel verloren. De ondergetekende zou het dan ook niet juist achten deze weg in te slaan. De ondergetekende vertrouwt, dat met het vorenstaande de vragen, die in dit verband zijn gesteld, in grote trekken reeds zijn beantwoord. In het hiervoor geschetste geval ligt ook de reden, waarom de ondergetekende er niet voor voelt woningbouwcorporaties aan de hand van één of meer testcases toe te staan over de gehele linie de verhoogde prijs te berekenen. De reden waarom hij zich beperkt tot woningwetwoningen, is gelegen in de omstandigheid, dat bij dit soort woningen de zeggenschap van de overheid nu eenmaal groter is dan bij andere categorieën woningen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van verscheidene leden over moeilijkheden, die zouden zijn gerezen bij de toepassing van de — sinds 1 april 1960 geldende — regeling over onroer-

rend goed, waaraan verbeteringen zijn aangebracht, deelt de ondergetekende mede, dat naar het hem voorkomt „vergelijkbaar” onroerend goed — dat is iets anders dan identiek — altijd wel, zij het wellicht niet steeds ter plaatse, zal zijn te vinden. Men behoeft zich overigens voor de toepassing van bedoelde regeling niet tot de huuradviescommissie te wenden; partijen moeten in eerste aanleg zelf daarover tot overeenstemming zien te komen. De ondergetekende vertrouwt dat zulks meestal wel zal gelukken. Hij voelt er dan ook weinig voor om thans vanwege eventuele moeilijkheden weer terug te keren tot het vóór 1 april 1960 gegolden hebbende stelsel. Dat stelsel toch hield óók zijn bezwaren in en is daarom welbewust verlaten.

Huuradviescommissies

Wat de incongruentie betreft, welke zou bestaan tussen de richtlijnen met betrekking tot het onderhoud, respectievelijk neergelegd in de algemene maatregel van bestuur bedoeld in artikel 12a van de Huurwet en in de circulaire van 24 april 1946, merkt ondergetekende het volgende op.

De richtlijnen, genoemd in artikel 3 van het K.B. van 31 maart 1960 (*Stb.* 117), waarin uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vierde lid van artikel 12a van de Huurwet, liggen in een ander vlak dan die, vervat in evengenoemde circulaire. Artikel 3 van het K.B. van 31 maart 1960 geeft alleen maar aan in welke gevallen een woning geacht kan worden niet aan redelijke eisen uit een oogpunt van onderhoud te voldoen, terwijl in de zogenaamde „elf punten”, vervat in de circulaire van 24 april 1946, een opsomming wordt gegeven van het onderhoud, dat naar wettelijke of traditionele opvatting voor rekening van de huurder is. Bij de toepassing van artikel 3 voornoemd zal, in verband met het bepaalde in artikel 3a van de Huurwet, de vraag of de verwaarlozing van het onderhoud aan de verhuurder is te wijten afzonderlijk moeten worden beantwoord.

Vele leden hebben naar het oordeel van de ondergetekende gevraagd aangaande de door de Nationale Woningraad gedane suggestie om het hoger beroep van beslissingen van huuradviescommissies krachtens artikel 3a van de Huurwet te verleggen naar een centrale instantie. Zij waren van mening, dat de huidige situatie er toe leidt, dat gelijksoortige gevallen door verschillende kantonrechters geheel anders worden beoordeeld. De ondergetekende vraagt zich af of dit bezwaar nu wel zo klemmend is. Hij moge hierbij in herinnering roepen, dat onder de vigeur van de in 1960 vervallen artikelen 8 en 8a van de wet de beoordeling van de tekortkomingen in het onderhoud was opgedragen aan de colleges van burgemeester en wethouders en in de grotere gemeenten aan de huurcommissies, zonder dat beroep daartegen mogelijk was. In 1960 is het aantal beoordelende instanties van ± 1000 teruggebracht tot 62 en bovendien het beroep op de kantonrechter mogelijk gemaakt. De kans op het geven van onderling sterk uiteenlopende beslissingen is daardoor al aanzienlijk verkleind. Bovendien echter, de ondergetekende zou daarop met nadruk willen wijzen, is de waardering van het woongerief in alle delen des lands niet gelijk. Het type woningen is ook vaak aangepast aan de smaak van de streek. Bij een gedecentraliseerde beoordeling kunnen deze verschillen tot hun recht komen. De ter zake gegeven richtlijnen geven de huuradviescommissies in dit opzicht dan ook een zekere vrijheid. Aan deze regeling zijn, naar het de ondergetekende voorkomt, toch waarlijk niet alleen nadelen maar ook grote voordelen verbonden, welke voordelen bij een centrale beroepsinstantie onherroepelijk verloren zouden gaan.

Een belangrijk nadeel van een dergelijke instantie is voorts, dat het eindoordeel over zaken als de onderhavige aan de rechter wordt ontnomen; de rechter zal bij het vaststellen van de betalingsverplichting aan de beslissing van de centrale instantie zijn gebonden. Dit nu druist geheel tegen het stelsel van de Huurwet in. In dit stelsel geven de commissies een niet bindende beslissing en is het laatste woord bij de rechter. Aangezien dit stelsel tot dusverre in de praktijk heeft voldaan lijkt het de ondergetekende onjuist het prijs te geven.

Wat het in dit verband genoemde arrest van de Hoge Raad van 8 december 1961 betreft deelt de ondergetekende mede, dat hij met deze uitspraak heel gelukkig is. Door deze uitspraak is een einde gemaakt aan een vermeende onduidelijkheid — welke overigens maar één van de 62 kantonrechters parten heeft gespeeld — zodat een anders wellicht wenselijke wetswijziging overbodig is geworden.

De door sommige leden gememoreerde achterstand in de afdoening der aan de huuradviescommissies voorgelegde gevallen was per 31 december 1961 gereduceerd tot 10 977 gevallen.

Vergelijkt men dit aantal met de in het jaar 1961 door deze commissies afgewikkelde verzoeken (103 463) en let men voorts op het voorschrift, dat de tegenpartij van de verzoeker één maand wordt geschonken om een verweerschrift in te dienen — neergelegd in artikel 20a, derde lid, van het Huuradviescommissiebesluit — dan wil het de ondergetekende voorkomen, dat bepaaldelijk niet van een zodanige achterstand bij de huuradviescommissies kan worden gesproken, dat reorganisatie noodzakelijk moet worden geacht.

Artikelen

Artikel 1, onder A (artikel 3 Huurwet). De vele leden, die zeiden overwegend bezwaar te hebben tegen de voorgestelde regeling, waarbij alle in de laatste jaren gebouwde en nog te bouwen woningwetwoningen de volle huurverhoging zouden ondergaan, moge de ondergetekende in de eerste plaats wijzen op het rapport van de Sociaal-Economische Raad, waarin is gesteld, dat ook de huren van nog te bouwen woningen met 30 pct. zouden moeten worden verhoogd om de zichtbare subsidie te doen verdwijnen. Er is derhalve, zoals de ondergetekende al eerder heeft opgemerkt, geen reden om eerder gebouwde woningen van de verhoging uit te sluiten. Hij zou in dit verband — nu het bezwaar zich richt tegen de huurverhoging van woningwetwoningen — onder de aandacht willen brengen, dat ook de reeds gebouwde, onder vigeur van de premiebeschikking 1960 tot stand gekomen woningen, de verhoging ondergaan. Voorts moet, wat de nog te bouwen woningwetwoningen betreft, het bepaalde in artikel 3 van de wet niet op zich zelf worden gezien, doch, als tot dusverre, in verband met de daarop in het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 gemaakte uitzonderingen. Dit geldt niet alleen voor woningwetwoningen, maar ook voor andere categorieën zowel gesubsidieerde als ongesubsidieerde woningen. Voor nog te bouwen *gesubsidieerde* — dus ook voor woningwet- — woningen geldt, dat de huurprijs door de ondergetekende wordt vastgesteld (artikel 5, eerste lid, van genoemd besluit).

Ten aanzien van ongesubsidieerde woningen bestaat al sinds de inwerkingtreding van de Huurwet de bepaling, dat de huren daarvan vrijelijk door partijen kunnen worden overeengekomen; deze bepaling blijft gelden voor alle op of na 5 mei 1945 tot stand gekomen en nog te bouwen woningen (artikel 4, Besluit bijzondere huurprijzen 1954).

Wat de reeds gebouwde woningwetwoningen aangaat zou de ondergetekende willen herhalen wat hij reeds in de memorie van toelichting op het onderhavige wetsontwerp (blz. 7, linkerkolom) heeft opgemerkt; mochten zich daarbij als gevolg van de voorgestelde huurverhoging excessief hoge huren manifesteren, dan zal hij deze met gebruikmaking van zijn in meergenoemd besluit gegeven bevoegdheid corrigeren. Herhaald zij hierbij overigens, dat niet van alle premiewoningen de huren individueel worden aangepast: de woningen van de regeling 1960 ondergaan de verhoging automatisch.

De vele andere leden die hebben vastgesteld, dat uit de wetstekst niet blijkt, dat gebouwd onroerend goed in de vrije sector buiten de huurverhoging valt moge de ondergetekende verwijzen naar hetgeen hij hiervoor over het verband tussen de wet en het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 heeft opgemerkt. Hij voegt daaraan nog toe, dat in artikel 4 van de wet in de mogelijkheid van afwijkende regeling bij of krachtens algemene maatregel van bestuur uitdrukkelijk is voorzien.

Onder particuliere verhuurders, bedoeld op blz. 7, bovenaan, van de memorie van toelichting, vallen inderdaad ook gemeenten, die aan premiebouw hebben gedaan.

Verscheidene leden is het opgevallen, dat de ondergetekende het woordje „nadien” in artikel 3, eerste lid, onder *b*, heeft laten staan. Zij betreuren dit en vragen of de ondergetekende bereid is terug te keren tot het oude systeem. De ondergetekende zou ten antwoord hierop willen verwijzen naar de parlementaire discussie, die ter zake is gevoerd bij de wetwijziging van 1960. Hij heeft toen uitvoerig uiteengezet waarom het woord „nadien” in de wetstekst was ingelast: zulks is alleen gedaan om de bedoeling, welke destijds bij de introductie per 1 januari 1954 van het facultatieve huurverhogings-systeem voor bedrijfspanden had voorgezeten, beter tot haar recht te doen komen. Deze bedoeling was, doordat verhuurders reeds bij voorbaat alle eventuele in de toekomst toegelaten huurverhogingen voor zich gingen bedingen — een praktijk welke door de rechtspraak, ofschoon niet altijd, werd gebillijkt —, min of meer gefrustreerd. De ondergetekende ziet dan ook geen reden om tot het vroegere systeem — daar gelaten, dat daarvan eigenlijk niet kan worden gesproken — terug te keren.

Het heeft in het algemeen niet in de bedoeling gelegen de noodwoningen onder de huurverhoging te laten vallen. Het lijkt de ondergetekende naar aanleiding van de desbetreffende vraag wenselijk zulks in de wet vast te leggen. Hij moge te dezen verwijzen naar de bij deze memorie gevoegde nota van wijzigingen, waarbij een nieuw derde lid aan artikel 3 wordt toegevoegd. Deze inlassing — die elders in het wetsontwerp nog andere veranderingen tot gevolg heeft — houdt intussen niet in, dat huren van noodwoningen in het geheel niet meer zouden kunnen worden verhoogd. De bevoegdheid daartoe blijft — uiteraard alleen in gevallen waarin daarvoor aanleiding bestaat — ingevolge het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 bestaan.

Ten aanzien van duplexwoningen deelt de ondergetekende mede, dat ingevolge het huidige zesde lid van artikel 3 de huurverhoging niet mag worden berekend over de verhoging van de huurprijs wegens tijdelijke inrichting als duplexwoning. In deze verhoging zijn ook de ontsplittingskosten verdisconteerd. Deze bepaling zal ook voor de voorgestelde huurverhoging gelden (vgl. artikel I, onder E).

Op de vraag of artikel 9 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 al of niet moet worden gehandhaafd, is de ondergetekende reeds in het algemene gedeelte van deze memorie ingegaan.

Artikel I, onder H (artikel 3a, vijfde lid, Huurwet). Indien de huurder en verhuurder gezamenlijk de kosten van de in dit lid bedoelde voorzieningen hebben betaald, heeft men

elkander blijkbaar kunnen vinden en lijkt het aannemelijk, dat huurder en verhuurder het ook wel over de hoogte van de huurverhoging eens zullen worden. In zodanige situatie is artikel 3a in het geheel niet van toepassing; men zie het bepaalde in het voorgestelde tweede lid, onder *b* (artikel I, onder F, van het ontwerp), alsmede het huidige eerste lid van genoemd artikel.

Artikel I, onder J (artikel 12a Huurwet). Naar aanleiding van de opmerkingen, welke zijn gemaakt met betrekking tot de aan het eerste lid van dit artikel toe te voegen volzin, deelt de ondergetekende mede, dat hij daarin aanleiding heeft gevonden de redactie van die zin te herzien. Hij stelt voor, deze zin aldus te doen luiden:

„Een verzoek hiertoe moet vóór 1 januari 1963 bij de huuradviescommissie zijn ingediend, tenzij de gebreken of de tekortkomingen zich eerst op een na 30 juni 1962 gelegen tijdstip hebben geopenbaard, in welk geval het verzoek binnen zes maanden na dat tijdstip moet worden ingediend”.

Deze wijziging zal bij de reeds genoemde nota van wijzigingen worden aangebracht.

Ten antwoord op de vraag van verscheidene leden om te worden geïnformeerd over de richting waarin de door hem in de memorie van toelichting bedoelde vragen zijn gegaan en in welke richting hij de oplossing zoekt, deelt de ondergetekende mede, dat de interpretatie van de richtlijnen in de praktijk hier en daar weleens tot verschil van opvatting heeft geleid. Hoewel tegen zekere nuancering in de opvattingen dienaangaande geen overwegend bezwaar behoeft te bestaan — de ondergetekende heeft zijn zienswijze daarover al hiervóór gegeven —, kan het ook wel zijn nut hebben, op sommige punten wat meer eenheid in die interpretatie te brengen, hetgeen onder meer zou kunnen gebeuren door de bedoeling van de desbetreffende richtlijnen te verduidelijken. Een en ander nu zou kunnen worden bereikt, indien het de ondergetekende zou zijn toegestaan, met het oog op de juiste uitvoering van het besluit, waarin de richtlijnen zijn vervat, nadere voorschriften te geven en huuradviescommissies te dier zake aanwijzingen te geven. Hij is voornemens de totstandkoming van een dergelijk voorschrift te bevorderen.

Ter voldoening aan het algemeen verzoek om beschikbaarstelling van een tekstvergelijking, is aan deze memorie een vergelijkend overzicht van de tekst van de geldende wet en die van het overeenkomstig het vorenstaande gewijzigde ontwerp toegevoegd.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.