

De Bijzondere Commissie, in welker handen het onderhavige ontwerp van wet is gesteld, heeft de eer, daaromtrent als volgt te rapporteren.

ALGEMEEN

Algemeen werd kritiek geleverd op het tijdstip van indiening van het onderhavige wetsontwerp. Men was van oordeel, dat het ontwerp wel héél lang op zich had laten wachten en dat daardoor de Staten-Generaal voor een deugdelijke voorbereiding van de openbare behandeling in ernstige tijdnood zijn gebracht. Waar de Regering reeds medio juni 1959 haar voornemen kenbaar maakte om een wijziging van de Huurwet voor te stellen en toen reeds in staat bleek, de bijzonderheden nede te delen van deze, in haar aanvankelijke opzet per — nota bene — 1 januari 1960 in te voeren wijziging, achtte men het onbegrijpelijk, dat het nog tot half januari jl. moest duren voordat het ontwerp de Kamer bereikte.

Gevraagd werd, of als bijlage bij de memorie van antwoord een stuk kon worden gevoegd, waaruit de huidige tekst der Huurwet en daarnaast de voorgestelde wijzigingen gemakkelijk waren af te lezen. Gewezen werd op de kamerstukken 3886, nr. 6, en 3986, nr. 4, beide van de zitting 1954—1955.

Een lid klaagde over de onleesbaarheid, waaronder de Huurwet thans reeds te lijden heeft, ten gevolge van de herhaalde fragmentarische aanvullingen en wijzigingen. In systematisch en wetstechnisch opzicht wordt deze situatie, als de onderhavige wijzigingen in de wet zullen zijn geïncorporeerd, nog ingewikkelder. Als de wet zal zijn aangevuld volgens het onderhavige ontwerp, zal zij voor een gewone justitiabele in het geheel niet meer leesbaar zijn. De dooreenstrengeling van materieel huurrecht, huurprijsbeheersing en huurbescherming maakt, aldus dit lid, de inhoud van deze wet wel tot een bonte mengeling van diversiteiten.

Inleiding

Zeer vele leden stelden voorop, dat zij de conclusie onderschreven, welke de Regering uit het in juli 1959 gehouden kamerdebat (*Handelingen*, 1959, blz. 186—334) over de Nota inzake enkele hoofdpunten van het sociaal-economische beleid in de naaste toekomst (kamerstuk zitting 1959, nr. 5524) had getrokken, nl. dat in grote lijnen over het door de Regering voorgenomen huurbeleid een grote mate van overeenstemming tussen de Regering en de Kamer bestaat.

Verscheidenen dezer leden zagen de in het algemeen deel van de memorie van toelichting bij het onderhavige wetsontwerp (blz. 5 en 6, linkerkolom) vervatte beschouwingen als voortvloeiende uit het in evenvermelde nota uiteengezette standpunt. Zij maakten die beschouwingen tot de hunne, in het bijzonder de stelling, dat het uitgangspunt voor de bepaling van de huren, d.i. het huurpeil van mei 1940, inmiddels zijn waarde als werkhypothese vrijwel verloren heeft. Bovendien bestaat het ernstige bezwaar, dat onderling geheel gelijke woningen, die in 1940 door bijzondere thans dikwijls niet meer naspeurbare omstandigheden verschillende huren hadden, nu door de verschillende huurverhogingen zeer grote verschillen in huur te

zien geven. Deze leden vroegen, hoe de Regering denkt dit probleem te kunnen oplossen. Meent zij wellicht, dat dit zal moeten wachten tot de in uitzicht gestelde liberalisatie verder is voortgeschreden? Zij merkten nog op, dat in de praktijk deze huurverschillen verreweg het meest voorkomen in de goedkopere woningsoorten.

Sommigen van de hier aan het woord zijnde leden achtten de door de Sociaal-Economische Raad eind 1952 verschaft gegevens („Advies inzake het vraagstuk van de huren”; Publicaties van de S.E.R. 1953, nr. 2, blz. 38) nog immer illustratief voor de noodzaak om de huren verder te verhogen, ten einde te geraken tot een normale situatie ten aanzien van het huurpeil en dientengevolge op de woningmarkt.

Voorts legden deze leden nadruk op de wenselijkheid, te komen tot verlaging van de overheidssubsidies voor de bouw en exploitatie van woningen. Zij vestigden er de aandacht op, dat deze wenselijkheid reeds in het licht werd gesteld in de Troonrede van 16 september 1958 (*Handelingen Verenigde Vergadering 1958—1959*, blz. 1), welke onder verantwoordelijkheid van het laatste Kabinet-Drees werd uitgesproken.

Konden deze leden derhalve akkoord gaan met een huurverhoging, als in het onderhavige wetsontwerp wordt voorgesteld, zij wensten nog geen uitspraak te doen over de vraag, of nog verder gaande huurverhogingen noodzakelijk zouden zijn, laat staan over omvang en tijdstip van dergelijke verhogingen.

Voorts vroegen deze leden, wat nu precies moet worden verstaan onder „evenwichtstoestand”. Zij vroegen daarbij, of op een markt als de woningmarkt niet eerst dan van een evenwichtstoestand gesproken kan worden, indien er ten minste 2 pct. woonruimte over is. Gaarne zouden zij hierover de zienswijze van de Regering vernemen.

Sommige anderen van de leden, hier aan het woord, gaven er blijk van, het door de S.E.R. uit te brengen definitieve advies inzake het op langere termijn te voeren huurbeleid met niet minder belangstelling tegemoet te zien dan de Regering. Zij vroegen, of de Regering zelf hieromtrent reeds bepaalde — zij het uit de aard der zaak voorlopige — denkbeelden koestert. Zo ja, dan zouden zij het op prijs stellen van die denkbeelden een en ander te vernemen.

Velen dezer zeer vele leden zouden het eveneens belangwekkend achten, indien de Regering zou ontfouwen welk beleid zij op het stuk van de huren noodzakelijk oordeelt — en welke concrete maatregelen ter verwezenlijking van zodanig beleid haar voor ogen staan — om binnen de kortst mogelijke tijd haar doel — normale omstandigheden in de woningvoorziening — te bereiken. Zij hadden er evenwel begrip voor, dat thans op vragen te dezen aanzien nauwelijks een antwoord van regeringszijde ware te vergen, aangezien het hierboven aangegevoerde S.E.R.-advies nog niet is uitgebracht. Een gedachtenwisseling met de Regering over deze aangelegenheid onder de huidige omstandigheden derhalve voortijdig achtend, vroegen zij, of verwacht mocht worden dat, indien het S.E.R.-advies uitgebracht zal zijn en daarna het Kabinet zijn standpunt zal hebben bepaald, de Kamer over dat standpunt bij nota zal worden ingelicht. Een dergelijke nota zou alsdan als grondslag kunnen dienen voor een eventuele gedachtenwisseling tussen Regering en Kamer. Deze leden vroegen voorts, wanneer bedoeld S.E.R.-advies kan worden tegemoet gezien.

Overigens vroegen deze leden de aandacht van de Regering voor de noodzaak, het beleid te richten op stabilisatie en zo mogelijk verlaging van de stichtingkosten van de nieuwbouw. Wordt aan de voortdurende stijging daarvan geen halt toegevoerd, dan wordt het huurprobleem schier onoplosbaar. Het wilde deze leden voorkomen, dat het vraagstuk naar een al te verre toekomst zou worden verschoven, indien in dit opzicht zou worden volstaan met slechts af te wachten, wat concurrentie zal weten te bereiken, als de woningmarkt verzadigd zal zijn. Zij informeerden naar de zienswijze en de voornemens van de Regering op dit belangrijke punt.

Vele andere leden, die meenden in het verleden genoegzaam besef te hebben getoond voor de gebiedende noodzaak

om de woningbouw op de duur weer zelfdekkend te maken, stelden vast, dat aan de Regering klaarblijkelijk een reeks van huurverhogingen voor ogen staat, waardoor uiteindelijk de afstand tussen de vraaghuren van bestaande woningen en de kostprijshuren van de nieuwbouw wordt overbrugd. Daarbij gaat de Regering uit, niet van de kostprijshuren van de woningwetbouw, welke zij geflatteerd acht, maar van die van de particuliere bouw, welke ruim 30 pct. hoger liggen. De te overbruggen afstand en de daarvoor benodigde huurverhogingen zijn dan ook, aldus deze leden, aanmerkelijk groter dan uit de op blz. 7 van de memorie van toelichting opgenomen staat valt of te lezen, want daarin zijn de cijfers omtrent de kostprijs voor particuliere woningen niet vermeld.

De leden, hier aan het woord, hadden in het door de Regering voorgestane eenzijdige beleid van huurverhoging en het zoveel mogelijk overlaten van de woningvoorziening aan het winstbeoogend particulier initiatief geen geloof. Zij wezen erop, dat de tot dusver ingevoerde huurverhogingen de kloof tussen vraaghuur en kostprijs voor huurwoningen kleiner hebben gemaakt, doordat met de huren ook de kostprijzen omhoogliepen. Hier dreigt een spiraalwerking te ontstaan, waarvoor, aldus deze leden, reeds tekenen aanwezig zijn. Daarenboven heeft ook de overheveling van de woningvoorziening zoveel mogelijk naar de particuliere sector een kostenverhogend effect. Zolang de Regering geen neiging vertoont het vraagstuk van de overbrugging van de afstand tussen vraaghuur en kostprijs ook van de kostenzijde krachtig aan te pakken, hadden deze leden tegen huurverhoging ernstig bezwaar.

Dit bezwaar hunnerzijds was nog vergroot doordat generlei voorziening wordt getroffen om te waarborgen, dat de huurverhoging voor bestaande woningen voor een belangrijk deel voor verbetering en modernisering zal dienen. Integendeel, wat tot dusver voor dit doel via het Grootboek Woningverbetering was gereserveerd, wil de Regering aan de huiseigenaren zien uitgekeerd. Deze leden zouden het op prijs stellen te vernemen, hoe de Regering een huurverhoging voor woningen, welke aan zulk een verbetering en modernisering dringend toe zijn, rechtvaardigt.

De vele leden, eerder aan het woord, stelden de vraag, welke bestemming de Regering voornemens is te geven aan de hogere huuropbrengst van de woningwetwoningen. Ziet de Minister geen aanleiding, daarmede de onderhoudsfondsen van de woningbouwverenigingen te versterken, alsook voor de oudere woningwetwoningen tot enige reservevorming over te gaan, zoals ook geschiedt bij de naoorlogse woningwetwoningen?

Van andere zijde werd gewezen op het bepaalde in artikel 24c van het Woningbesluit, ingevolge hetwelk de gemeenten verplicht zijn over te gaan tot de vorming van een reserve ter grootte van viermaal de jaarhuur. Daartoe moet jaarlijks een bedrag van 7 pct. der jaarhuur van alle woningwetwoningen worden gestort in een reservefonds. Gevraagd werd, of de Regering in het kader der onderhavige huurmaatregelen aanleiding aanwezig achtte, het percentage van de jaarlijkse storting te verlagen — en, zo ja, tot welk percentage — en/of andere maatregelen te treffen ter verlichting van de last, welke het bepaalde in evenvermeld artikel van het Woningbesluit voor het gemeentelijke budget betekent.

Andere leden, die er prijs op stelden met zoveel woorden uit te spreken, dat naar hun oordeel de thans voorgestelde huurverhoging aan de huiseigenaren rechtens toekomt, voegden daaraan terstond toe, zodanige voorwaarden gesteld te willen zien, dat een goed onderhoud gewaarborgd zal zijn; zo ware wellicht het toezicht van de gemeentelijke instanties van bouw- en woningtoezicht te intensiveren.

Zij vroegen voorts, of de Regering niet de mening is toegedaan, dat de huren van de oude woningen een zodanig peil gaan bereiken, dat, benevens het onderhoud, ook aan te brengen verbeteringen uit de normale huur dienen te worden bekostigd. Zo ja, dan zouden zij het op prijs stellen, te vernemen welke wijzigingen te dien einde in het wetsontwerp alsnog zouden moeten worden aangebracht.

Enkele leden, die erkenden, dat, naast de woningnood als verschijnsel op zich zelf, het verschil tussen de huren van oude woningen en die van nieuwe woningen een probleem vormt, dat zo spoedig mogelijk tot een oplossing dient te worden gebracht, waren van mening, dat deze oplossing niet gezocht moest worden in een verhoging der huren zonder meer voor het oude woningbezit. Zulk een huurverhoging zou slechts de innerlijke waarde der vooroorlogse huizen verhogen, met als gevolg dat deze meer hypotheekgelden zouden aantrekken, zonder dat daar een verbetering van deze huizen tegenover zou komen te staan.

Huurverhoging voor het oude woningbezit ter verkrijging van een winstgevende exploitatie is, aldus deze leden, in het algemeen niet nodig. De talrijke advertenties, waarin dergelijke huizen als „goede beleggingshuizen” worden aangeboden, de hoge biedingen op veilingen, waar ze te koop worden aangeboden, en de vraag, welke naar deze oude panden als beleggingsobjecten bestaat, zijn even zovele aanwijzingen, dat de exploitatie van dit oude woningbezit op het ogenblik reeds winstgevend is.

Een huurverhoging voor het oude woningbezit — waaronder deze leden alle vóór 5 mei 1945 gebouwde woningen verstonden — achtten zij slechts dan verantwoord, indien de woningen aan de volgende voorwaarden zouden voldoen: goede staat van onderhoud; brandvrije constructie; aansluiting op riolering, gas- en elektriciteitsnet; watercloset, waarvan de toegang zich niet in woonkamers of keuken bevindt; douche- of badkamer. Vele woningen, gebouwd in de periode 1925-1935, verkeren nog in goede staat, doch missen een behoorlijke badgelegenheid. Voor de eigenaren van dergelijke woningen zou naar het inzicht van deze leden het verkrijgen van de huurverhoging een stimulans moeten zijn om een douche- of badkamer te laten aanbrengen.

De leden, hier aan het woord, sloten zich aan bij degenen, die erop hadden aangedrongen, dat de bouwkosten, de financiering en de exploitatie van de naoorlogse woningen voordeliger zouden worden gemaakt als middel om de huren van — in woninggerief onderling vergelijkbare — vooroorlogse en naoorlogse woningen met elkaar in overeenstemming te brengen. Op dit gebied zijn, zo meenden zij, nog lang niet alle mogelijkheden beproefd. Zij dachten daarbij aan renteloze kapitaalverschaffing van overheidswege en aan het onttrekken van woningbezit aan exploitatie uit winstbejag.

Enkele andere leden hadden uit vroegere huurverhogingen de conclusie getrokken, dat daarmede het vraagstuk der volkshuisvesting niet wordt opgelost. Huurverhoging komt, aldus deze leden, slechts de huiseigenaren ten goede en legt nieuwe lasten op de schouders van de minst draagkrachtigen.

Op grond hiervan reeds verklaarden zij zich tegen huurverhoging.

Algemeen werd de aandacht gevestigd op het bijzondere belang, dat voor de aanvaardbaarheid van het onderhavige wetsontwerp werd gehecht aan de maatregelen, welke zullen worden getroffen ter compensatie van de hogere huurlasten voor de huurders.

Van verscheidene zijden werd te kennen gegeven, dat men hetgeen in de als kamerstuk 5524 gedrukte nota dd. 25 juni 1959 als de voornemens der Regering ter zake van de compensatie voor de loon- en salaristrekken was medegedeeld, bevredigend achtte. De hier aan het woord zijnde leden zouden echter thans voorts gaarne een volledig overzicht ontvangen omtrent de compensaties, welke geboden zullen worden aan al degenen, die uitkeringen ontvangen ingevolge de sociale verzekeringswetten of andere regelingen voor uitkeringen van overheidswege, alsmede aan de gepensioneerden, de trekkers van Indische pensioenen, e.d. Zal daarbij b.v. van een zekere minimumcompensatie worden uitgegaan? Zo ja, hoeveel zal deze bedragen?

Wat denkt de Regering in verband met de huurverhoging te kunnen doen voor de z.g. achtergebleven groepen? Hoe staat het met het onderzoek van rijkswege naar de omvang en positie van deze groepen? Mag als compensatie voor de huur-

verhoging van de Regering een voorstel verwacht worden tot verhoging van de kinderbijslag voor de kleine zelfstandigen? Zo ja, wat zal de inhoud van dat voorstel zijn?

Kan de Regering voorts eventuele andere voorgenomen wijzigingen in de onderscheidene renten, uitkeringen, pensioenen, enz., welke niet rechtstreeks als compensatie voor de huurverhoging te beschouwen zullen zijn, bekendmaken?

Vele andere leden verklaarden, dat het hen in hoge mate had bevreemd, in de memorie van toelichting tittel noch jota te hebben aangetroffen omtrent de plannen der Regering met betrekking tot de compensatie, welke diverse bevolkingsgroepen geboden zal dienen te worden, indien per 1 april a.s. de huren opnieuw verhoogd worden.

De van andere zijde gememoreerde mededelingen ter zake in de nota (5524) waren, aldus deze leden, uitermate summier. Bij de gedachtenwisseling over de nota kwam daarenboven vast te staan, dat met de Stichting van den Arbeid nog geen overleg had plaatsgevonden. Deze leden vroegen, of dit verzuim inmiddels was hersteld en of overeenstemming met de Stichting van den Arbeid betreffende de looncompensatie bereikt was.

Ook indien intussen overeenstemming met de stichting mocht zijn bereikt, zo vervolgden deze leden, dan had het toch van deferentie jegens de Staten-Generaal getuigd, als de Regering eigener beweging thans de cijfers had overgelegd, welke een oordeel over de in meergenoemde nota aangeduide looncompensatie mogelijk moeten maken. Van welke woninghuren is bij de berekening van de looncompensatie uitgegaan? Hoe verhoudt zich het in de nota genoemde percentage van 2½ (met minima van f 4, f 3,75 en f 3,50) tot de 2½ à 3 pct. van de loonsom, welke de S.E.R. voor de huurcompensatie alleen (dus los van de melkprijzverhoging) nodig achtte? Welke groepen van werknemers zullen worden uitgezonderd? Hoe is de Regering tot de minima van f 4, f 3,75 en f 3,50 gekomen? Welke invloed heeft de belastingheffing op de compensaties?

De Regering had er, aldus de hier aan het woord zijnde leden, verstandig aan gedaan, deze gegevens — alsmede die, welke van andere zijden reeds werden gevraagd met betrekking tot de compensaties voor de niet loon- of salaristrekken — ter wille van de zo noodzakelijke snelle afhandeling van het wetsontwerp aanstonds ter beschikking van de Staten-Generaal te stellen.

In niet geringer mate had deze leden de omstandigheid verwonderd, dat de memorie van toelichting evenmin enige mededeling bevatte omtrent de huidige stand van zaken ten aanzien van de *loonontwikkeling*¹⁾.

Zij wezen erop, dat een en andermaal van meer dan één zijde in de Kamer te kennen was gegeven, dat een redelijk aandeel in de gestegen welvaart aan „de” werknemers moest zijn toegefallen vóórdat op 1 april a.s. de huren omhoog zouden kunnen gaan. Ten einde hiertoe meer ruimte te scheppen, bleek de Regering zelfs bereid de datum voor de huurverhoging te verschuiven naar 1 april, hoewel zij aanvankelijk een latere dan de — inmiddels reeds verstreken — datum van 1 januari 1960 „niet verantwoord” achtte (kamerstuk 5524, nr. 2, blz. 3, linkerkolom). Het is intussen duidelijk, aldus deze leden, dat de vraag, of de werknemers een redelijk deel van de gestegen welvaart zal zijn toegefallen vóórdat de huurverhoging plaatsvindt, niet afhangt van data, maar van de feitelijke loonontwikkeling sedert de introductie der vrijere loonpolitiek. Hieromtrent tast de Kamer tot dusver in het duister. Weliswaar heeft de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Volksgezondheid — daartoe genoopt door schriftelijke vragen van een lid der Kamer — een overzicht verstrekt van de aantallen werknemers, die van de vrijere loonpolitiek tot dan toe hadden geprofiteerd (*Aanhangsel Handelingen* 1959—1960, II, blz. 3047), doch bedoeld overzicht gaf geen inzicht in de

¹⁾ De commissie vestigt er de aandacht op, dat bij de vaststelling van dit verslag nog geen rekening kon worden gehouden met de inhoud van de nota, dd. 15 februari 1960, betreffende de loonontwikkeling (kamerstuk 5875) en de sindsdien verschenen persberichten inzake salarismaatregelen voor het overheidspersoneel.

omvang van de loonstijgingen. De Kamer had, nu zij zo veelvuldig van haar grote belangstelling voor de loonontwikkeling in verband met de huurmaatregelen deed blijken, mogen verwachten, dat de Regering haar periodiek van de tot stand komende loonsverhogingen en andere verbeteringen in de arbeidsvoorwaarden op de hoogte had gesteld. Ofschoon op 2 februari 1960, naar aanleiding van opmerkingen in de openbare vergadering van de Kamer op 27 januari 1960 (*Handelingen* 1959—1960, blz. 598 e.v.) door de kamervoorzitter aan de Minister-President schriftelijk werd verzocht, aan de Kamer en met name aan de leden dezer commissie een overzicht betreffende de verhogingen van de lonen te willen doen toezenden — en dit telkens te doen wanneer de situatie op het gebied van de lonen zich verder zou hebben gewijzigd —, hadden zodanige gegevens de commissie op 11 februari, toen zij het wetsontwerp in haar voor de leden der Kamer toegankelijke vergadering onderzocht, nog steeds niet bereikt.

De hier aan het woord zijnde leden meenden, uit hetgeen dan wel bekend was geworden, te kunnen afleiden, dat tot dusver niet veel meer dan een kwart van alle werknemers, het overheidspersoneel buiten beschouwing gelaten, een meer of minder betekende verbetering van hun lonen en arbeidsvoorwaarden tot stand zag komen. Of men deze verbeteringen, gezien de stijging van de kosten van het levensonderhoud sedert het begin van 1959 met 4 à 5 punten, als het toevallen van „een redelijk deel van de gestegen welvaart aan de werknemers” mag waarderen, achtten zij een heel andere vraag. Dat in dit verband het gebruik van het woord „profiteren” door evenvermelde Staatssecretaris tenminste een psychologische misslag was, wilden deze leden niet ongezegd laten.

Er kan dus, zo meenden zij, geenszins van worden uitgegaan, dat tegen 1 april „de” werknemers wel een redelijk aandeel in de gestegen welvaart deelachtig zullen zijn geworden. Van de vervulling van dit desideratum, dat bij vrijwel alle groepen in de Kamer leefde, maakte de fractie der Katholieke Volkspartij aanvankelijk zelfs haar medewerking aan de huurverhoging afhankelijk. De vele leden, hier aan het woord, deden zulks ook thans nog, afgezien van andere ernstige bezwaren, welke zij tegen het onderhavige wetsvoorstel koesterden.

Wil er sprake zijn van een redelijk aandeel in de gestegen welvaart voor „de” werknemers, aldus deze leden, dan zal de Regering haar hardnekkig zwijgen over de vraag, welke mogelijkheden tot loonstijging zij wenst te openen voor bedrijfstakken en sectoren van het maatschappelijk leven, waar weinig of geen produktiviteitstoename valt vast te stellen, moeten verbreken. Dit vraagstuk lost men met een verwijzing naar het vragen van een S.E.R.-advies over een eventueel wettelijk minimumloon niet op. Ook voor wat het overheidspersoneel betreft, zou, naar het oordeel van deze leden, de Kamer moeten weten wat er met de lonen en salarissen gaat gebeuren vooraleer zij verantwoord over de huurverhoging kan beslissen.

Vele andere leden bestreden deze weergave van de opvatting der Katholieke Volkspartij, wanneer uit het tussen aanhalingstekens geplaatste woord „de” zou moeten worden afgeleid, dat bedoeld zou zijn, dat tot de laatste werknemer toe in de gestegen welvaart zou hebben moeten delen, voordat tot huurverhoging zou kunnen worden overgegaan. Zij verwezen ter adstructie van hun opvatting naar de *Handelingen* der Kamer van 14 juli 1959 (Buitengewone Zitting 1959, Deel I) blz. 201, rechterkolom, de 25ste tot en met 28ste regel van boven.

A fortiori gold voor de leden, hiervóór aan het woord, hetgeen zij met betrekking tot de werknemers hadden opgemerkt ten aanzien van de gepensioneerden en de trekkers van sociale uitkeringen. Het had deze leden bepaald onaangenaam getroffen, dat de Regering nog met geen woord was ingegaan op de vraag, hoe gehandeld zal worden met de gepensioneerde overheidsdienaren, met degenen, die zijn aangewezen op uitkeringen krachtens de Sociale Voorzieningsregeling, de Zelfstandigenregeling, de Kunstenaarsregeling, met hen, die in G.S.W.-verband zijn te werk gesteld en met de rentetrekkeners krachtens Algemene Ouderdomswet, Algemene

Weduwen- en Wezenwet, Invaliditeitswet en Ongevallenwetten. Omdat er nu eenmaal onvermijdelijk een marge moet zijn tussen sommige van de sociale uitkeringen en de laagste lonen, of omdat de bestaande wettelijke regelingen verouderd zijn, ontvangen deze groepen veelal slechts het allernoodzakelijkste minimum voor hun levensonderhoud. Een groot nadeel van het onlangs geïntroduceerde systeem van loonpolitiek is, aldus deze leden, dat de gehele loonoperatie zich ongeveer moet hebben voltrokken voordat men aan verhoging van de sociale uitkeringen en de toeslagen toekomt. Maar dat neemt niet weg, dat de Regering toch tenminste nu al aan de Kamer had kunnen mededelen, volgens welke beginselen straks de verhogingen van de pensioenen en van de sociale uitkeringen en toeslagen zullen worden tot stand gebracht. Dan had de Kamer reeds thans kunnen beoordelen, of ook deze groepen van de bevolking „een redelijk deel van de gestegen welvaart” deelachtig zullen worden en of daarnaast de aan hen toegedachte huurcompensaties voldoende zullen zijn.

Zou de Regering geen kans zien, de verbetering van de pensioenen en van de sociale uitkeringen en de toeslagen daarvoor 1 april a.s. haar beslag te doen krijgen, dan stelle zij de huurverhoging maar een half jaar of langer uit.

Hetzelfde advies zouden deze leden de Regering ook willen geven, indien deze mocht menen, dat recht doen aan de werknemers in de bedrijfstakken of sectoren van het maatschappelijk leven met weinig of geen produktiviteitsstijging en aan de gepensioneerden en trekkers van sociale uitkeringen het gevaar van overbesteding zou oproepen of verergeren. Nu de aanzienlijke verbetering van de positie van de schatkist het budgettaire motief voor een huurverhoging op korte termijn heeft doen wegvallen, kan uitstel van de huurverhoging, aldus deze leden, nauwelijks op bezwaren stuiten.

Enkele leden zouden hun steun aan het onderhavige huurverhogingsvoorstel in geen geval kunnen geven, indien niet uit door de Regering te verstrekken gegevens zou blijken, dat in het kader van de vrijere loonvorming de lonen over de gehele linie met ten minste 5 pct. zijn verhoogd. Zij beoogden aldus te voorkomen, dat een loonsverhoging voor die werknemers, wier lonen nog niet zijn verhoogd, in het gedrang zou komen door als gevolg van de huur- en melkprijsverhoging toe te kennen looncompensaties.

Voor enkele andere leden, die reeds in het algemeen huurverhoging als een ondeugdelijk middel ter leniging van de woningnood hadden gekenschetst, was in het feit, dat de bestedingsbeperking voor grote delen van de bevolking nog niet ongedaan was gemaakt, een tweede reden gelegen, waarom zij het onderhavige wetsontwerp afwezen.

Sommige leden herinnerden er eveneens aan, dat over het tijdstip van deze huurverhoging uitvoerig was gediscussieerd tijdens de openbare beraadslaging in de Kamer inzake meervermelde nota en dat de Regering toen aan de — ook bij deze leden levende — wens tegemoet was gekomen, de aanvankelijk gestelde datum van 1 januari 1960 te verschuiven naar 1 april 1960. Voor deze leden was daarmede een ernstige bedenking weggenomen; zij konden zich derhalve in beginsel met de voorgestelde datum verenigen, indien invoering van de huurverhoging op genoemde datum ook overigens mogelijk zou blijken.

De hier aan het woord zijnde leden verklaarden erop te vertrouwen, dat ruimschoots vóór de datum van de openbare beraadslaging over het ontwerp aan de Kamer een gedetailleerd inzicht zal worden verstrekt over de plaatsgehad hebbende loonsverbeteringen.

Het zou naar hun oordeel tevens dienstig zijn, indien de reden werd vermeld, waarom zoveel collectieve arbeidsovereenkomsten pas later of nog niet werden gewijzigd dan huns inziens verwacht had mogen worden.

Vele andere leden merkten op, dat ten tijde van de beraadslaging omtrent de nota (5524) hunnerzijds was kenbaar gemaakt, dat, indien de Regering de door haar voorgestane huurverhoging op 1 januari 1960 en niet, zoals deze leden wensten, op 1 april 1960 zou willen invoeren, zij na zouden moeten gaan of vóór die datum de werknemers een redelijk deel van de ge-

stegen welvaart zou zijn toegevalen. Mocht dat niet of in niet voldoende omvang het geval zijn, dan zou de Regering niet op medewerking van de hier aan het woord zijnde leden kunnen rekenen om de voorgestelde huurverhoging op 1 januari 1960 te doen ingaan.

Ook deze leden herinnerden er verder aan, dat de Regering tijdens de bovenbedoelde debatten, bij monde van de Minister-President, mededeelde bereid te zijn, de datum van ingang van de huurverhoging van 1 januari 1960 naar 1 april 1960 te verschuiven (*Handelingen* 1959, blz. 281, rechterkolom). Deze verschuiving gaf toen aanleiding tot de vanuit de Kamer gemaakte opmerking (*Handelingen*, blz. 305, rechterkolom), dat het overleg in het kader van de vrijere loonvorming een bepaalde datum, waarop algemene maatregelen genomen worden, nodig heeft, omdat anders, in het kader van de vrijere loonvorming, naar het criterium van de produktiviteit geen overleg is te voeren; redenen waarom de maker van de opmerking onderschreef hetgeen de Minister-President ter zake had verklaard, nl. dat voor de Regering de datum van 1 april 1960 was te beschouwen als een vast gegeven.

In het licht van deze voorgeschiedenis zouden de hier aan het woord zijnde leden zich dan ook tegen deze datum van invoering der huurverhoging — bij een passende uitwerking — niet verzetten, waarbij ook zij overigens de Regering herinnerden aan haar toezegging, vóór de openbare behandeling van de wetsontwerpen nopens de huurverhoging aan de Kamer een overzicht voor te zullen leggen, waaruit zou kunnen blijken, hoe de ontwikkeling, voor wat de gedifferentieerde loonvorming aangaat, in de praktijk is geweest, opdat mede aan de hand daarvan de reële situatie zou zijn te beoordelen.

Een lid plaatste enige vraagtekens bij de mededeling in de memorie van toelichting (blz. 6, linkerkolom), dat het in de toekomst wellicht aanbeveling verdient, ook voor woningen of bepaalde groepen van woningen over te gaan tot een soortgelijk stelsel als sinds 1954 geldt voor *bedrijfspanen*.

Dit lid wees erop, dat de praktijk, sinds de huren voor bedrijfspanen niet meer automatisch werden opgetrokken, doch voor huurverhoging een overeenstemming nodig was tussen partijen tot het maximale verhogingspercentage, dat de wetgever toeliet, te kampen heeft gehad met moeilijkheden, waartoe deze facultativiteit leidde.

Reeds naar aanleiding van wetsontwerp 3042, hetwelk zou leiden tot de huurverhoging van 1 januari 1954 (*Stb.* 1953, 580), werd van juridisch-deskundige zijde (*Nederlands Juristenblad* 1953, blz. 680) de aandacht gevestigd op de moeilijkheden, welke te duchten waren, indien men de huurprijsverhoging van bedrijfspanen afhankelijk stelde van de overeenstemming tussen verhuurder en huurder. Het kernprobleem was, wat er moest gebeuren als partijen geen overeenstemming bereikten.

De weg, welke de memorie van toelichting inzake vermeld wetsontwerp wees, was ingewikkeld: opzeggen van de huur, dagvaarden tot ontruiming en dan moest de kantonrechter, na advies van de huuradviescommissie, beslissen of de verhuurder een redelijk aanbod had gedaan tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

Het behoeft, aldus het hier aan het woord zijnde lid, nauwelijks nader betoog, dat deze weg bovendien in wezen onjuist is. De kantonrechter behoort wegens zijn rechtsprekende functie niet ingeschakeld te worden als controleorgaan voor huurprijsverhoging. Daarop toch komt de geschilderde procedure indirect neer.

Er is echter méér, waarom deze procedure van huurprijsverhoging middels een ontruimingsprocedure hoogst onbevredigend is. Vooropstaat daarbij, dat het eigenlijk paradoxaal is, dat, indien men het over continuatie van de huur zelf wel eens is, maar het alleen niet eens kan worden over de vraag of de huurprijs verhoogd dient te worden en, zo ja, tot welk percentage van de geldende prijs, men de weg van een ontruimingsprocedure moet bewandelen om over die vraag een beslissing te verkrijgen.

Bij de uitwerking rezen echter nog vele andere moeilijkheden. Juist bij bedrijfspanen worden vaak huurcontracten gesloten voor een bepaalde langere duur. Daarbij was de gehele opzeggingsprocedure c.a. dus niet eens mogelijk. Ingeval een pakhuis op 1 mei 1953 voor 6 jaar was verhuurd, is, ingeval de huurder niet in huurverhoging heeft willen toestemmen, de huurprijs tot heden gelijkgebleven aan die, welke werd overeengekomen per 1 mei 1953. Bij een gelijkwaardig pakhuis, gelegen naast het vorenbedoelde, ten aanzien waarvan terzelfder tijd een huurovereenkomst is gesloten voor onbepaalde tijd, heeft normaliter, al dan niet via de opzeggings- en ontruimingsprocedure, reeds driemaal huurverhoging plaatsgehad. Deze rechtsongelijkheid wordt niet gerechtvaardigd door het feit, dat de ene huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd en de andere voor onbepaalde tijd.

Een andere moeilijkheid, welke zich bij huurverhoging van bedrijfspanen herhaaldelijk voordeed, betreft de z.g. huurverhogingsclausule. Het hier aan het woord zijnde lid verwees voor een nadere uiteenzetting van de details naar het betoog, in dat verslag naar aanleiding van de nieuwvoorgestelde tekst van artikel 3, eerste lid, sub *b*, opgenomen.

Al met al meende dit lid duidelijk te hebben gemaakt, waarom het zijns inziens weinig aanbevelenswaardig zou zijn, het sinds 1954 ten aanzien van bedrijfspanen geldende stelsel te eniger tijd tot een algemeen geldend systeem te maken.

De aanstaande huurverhoging

Percentage. Van verschillende zijden werd het door de Regering in afwijking van het S.E.R.-advies voorgestelde verhogingspercentage niet onjuist geacht, gelet op alle factoren, waarmede bij het bepalen van deze keuze rekening moest worden gehouden.

Sommigen van de hier aan het woord zijnde leden deden deze akkoordverklaring echter vergezeld gaan van de opmerking, te vrezen, dat de komende huurverhoging weer voor een groot deel teniet zal worden gedaan, in het algemeen door voortgaande geldontwaarding en door de bij wetsontwerp 5844 aanhangig gemaakte verhoging van de grondbelasting in het bijzonder.

Enkele leden drongen erop aan, dat de Regering alsnog de mogelijkheid zou overwegen, deze huurverhoging aanmerkelijk te beperken, nu de verhoging samenvalt met de opheffing van het Grootboek Woningverbetering, ten gevolge waarvan de aldaar geblokkeerde gelden toch reeds ter vrije beschikking van de huiseigenaren zullen komen.

Enkele andere leden merkten naar aanleiding van het voorgestelde percentage op, dat in de memorie van toelichting er terecht op is gewezen, dat de huren van 1940 geen bruikbaar uitgangspunt vormen. Huren van gelijkwaardige woningen in dezelfde plaats of buurt verschillen aanzienlijk als gevolg van het grote aanbod van woningen vóór de oorlog. Deze verschillen zijn nog vergroot sinds vorige huurverhogingen op deze reeds ongelijke huren percentagegewijs zijn toegepast. Een nieuwe, percentagegewijze toegepaste huurverhoging nu zou deze huren nog verder uiteen doen lopen. Door de huurverhoging afhankelijk te doen zijn van bepaalde voorwaarden en door tevens het percentage van 20 als een maximum aan te duiden zou deze huurverhoging naast het bereiken van een woningverbeterend effect óók tot resultaat kunnen hebben, dat de huren der oude woningen meer in overeenstemming worden gebracht met het geboden woongerief en de plaatselijke ligging.

Naoorlogse woningen. Vele leden vroegen met betrekking tot de huurverhoging voor naoorlogse woningen, welke niet in de wet zelf wordt geregeld, of de Minister zich voorstelt ten aanzien hiervan de gemeentebesturen vrij stringente voorschriften te geven — gelijk de vorige keer gebeurde —, dan wel de voorstellen dier besturen af te wachten. Zij zouden trouwens gaarne enige nadere toelichting op de visie der Regering ten aanzien van geheel dit vraagstuk ontvangen.

Met name wezen deze leden erop, dat in sommige gevallen, dank zij een doelmatige opzet en uitvoering, een lagere

huurprijs kon worden bereikt. Zullen de desbetreffende woningen nu extra in huur worden verhoogd? Ware dit dan niet een premie op ondoelmatig bouwen?

Enkele leden hielden, ter voorkoming van het steeds weer optrekken van „oude” aan „nieuwe” huren, een huurstop voor alle na 1957 tot stand gekomen woningen voor noodzakelijk. Zij vroegen naar het oordeel der Regering over deze suggestie.

Vele andere leden zouden het op prijs stellen, indien van de zijde der Regering met stelligheid zou worden verklaard, dat noch deze huurverhoging, noch een van geringere omvang in het algemeen gelden zal voor in 1957, 1958 en 1959 voltooide woningen. Alhoewel dit reeds door de Regering verklaard werd in de als kamerstuk nr. 5524 gedrukte nota, zou weer twijfel kunnen worden gewekt door hetgeen thans in de memorie van toelichting wordt medegedeeld. Daar staat nl. te lezen, dat bij de huurverhoging van 1957 ook in de verhoging werd betrokken een aantal van 150 000 woningwetwoningen en 12 000 door particulieren gebouwde huurwoningen, alle na de oorlog tot stand gekomen, waarop dan volgt de zinsnede: „Op gelijke wijze zal thans wederom met betrekking tot een aantal woningen moeten worden gehandeld. Het betreft hier woningen, gebouwd omstreeks 1955 en daarna.” In deze formulering is, aldus deze leden, geen sprake van uitzondering van de in 1957, 1958 en 1959 voltooide woningen. Dit kan misverstand wekken.

Sommige leden vroegen, of de te dezer zake in de memorie van toelichting geschetste procedure — waarmede zij op zich zelf instemden — ondanks alle goede voornemens niet vrij veel tijd zal vergen, met als gevolg, dat velen pas geruime tijd na de datum van invoering zullen weten waar zij aan toe zijn. Hierbij rijst dan nog in de eerste plaats de vraag, aldus deze leden, van de grote moeilijkheden, welke daardoor kunnen ontstaan voor de incasso, en vervolgens de vraag, of de alsdan noodzakelijke niet onaanzienlijke navorderingen wel billijk en verantwoord zijn. Dit deed bij de hier aan het woord zijnde leden de verdere vraag rijzen, of ingang per 1 april 1960 wel verantwoord en technisch uitvoerbaar ware.

Dezelfde leden vroegen vervolgens, of naar het inzicht der Regering de huurprijzen, tot stand gekomen overeenkomstig artikel 10 van het Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954, zoals dit nadien is gewijzigd, thans bij toepassing van de voorgestelde 20 pct. verhoging niet zo hoog zullen worden, dat een vergelijking met nieuwe woningen in het nadeel van eerstbedoelde moet uitvallen. Zo ja, acht de Regering dan niet maatregelen wenselijk, ten einde dit effect alsnog te vermijden?

Verscheidene leden achtten de situatie ten aanzien van de huurprijs van een op of na 5 mei 1945 zonder overheidssteun tot stand gekomen onroerend goed onduidelijk. Blijft dit overeenkomstig artikel 3, lid 3, gelijk aan de huurprijs per 31 maart 1960? Uit dit artikel zou blijken, dat voor deze in de vrije sector gebouwde woningen een huurverhoging niet geldt. Dit zouden deze leden vreemd vinden, omdat de huurprijs van deze panden steeds vrij is geweest; het zou huns inziens een stap terug betekenen.

Differentiatie naar gemeenteklassen

Vele leden merkten op, dat, gelijk reeds eerder door de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid als voornemen werd medegedeeld, thans een voor alle gemeenteklassen gelijke percentage verhoging der huren wordt voorgesteld. Het nominale huurprijsverschil tussen vergelijkbare vooroorlogse woningen in de verschillende gemeenteklassen wordt, aldus deze leden, daardoor nog weer groter dan het al is. Ontstaat daardoor niet een steeds toenemende wanverhouding tussen het huurprijsverschil van de nieuwe woningen in de verschillende gemeenteklassen en het huurprijsverschil bij de vooroorlogse woningen in diezelfde gemeenteklassen?

Deze leden ontkenden geenszins, dat het hier een zonder nadere diepgaande studie moeilijk te overziene aangelegenheid betref. Daarom verklaarden zij zich bereid, ditmaal opnieuw

genoegen te nemen met een uniform percentage; doch zij verzochten met klem om een toezegging, dat de bewindsman zodanige diepgaande studie tijdig zal doen verrichten, zodat, indien te eniger tijd een nieuwe algemene huurverhoging aan de orde komt, een duidelijk inzicht aanwezig zal zijn met betrekking tot dit probleem.

Niet voor huurverhoging in aanmerking komende woningen

Woningen, welke niet voldoen aan bepaalde kwalitatieve eisen. Van verschillende zijden werd waardering uitgesproken voor het feit, dat tegemoet was gekomen aan de wens, welke bij het mondeling overleg op 28 september 1959 tussen de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid en de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid (5524, nr. 5) werd naar voren gebracht, dat het aanleggen van kwalitatieve normen niet beperkt zou blijven tot de woningen van vóór 1918.

Vele leden achtten de ontworpen procedure ten aanzien van woningen, die bepaalde gebreken vertonen of waarvan het onderhoud verwaarloosd is, ongetwijfeld meer doelmatig dan de vigerende regeling. In zoverre konden zij ermede instemmen. In hoeverre er evenwel van een materiële verbetering sprake was, ontrok zich aan hun waarneming, bij gebrek aan inzicht in de richtlijnen, welke de Regering denkt uit te vaardigen. Daarom vroegen deze leden overlegging van de concept-richtlijnen, bij welk verzoek men zich algemeen aansloot.

Vele andere leden gaven in dit verband te kennen het op prijs te stellen, indien als bijlage bij de memorie van antwoord een stuk zou worden gevoegd, waaruit gemakkelijk ware af te lezen, welke wijzigingen de Regering zich voorstelt aan te brengen in de richtlijnen, bedoeld in artikel 8, vijfde lid, van de (huidige) Huurwet en neergelegd in de beschikking van de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting van 26 augustus 1955, zoals deze luidt sinds zij laatstelijk werd gewijzigd (*Stcrt.* 1958, 31). Gedacht werd aan een stuk als waarom in de aanvang van dit verslag ten aanzien van de wijzigingen in de Huurwet zelf reeds was verzocht.

In artikel 8 van de huidige Huurwet, aldus de hier aan het woord zijnde leden, is bepaald, dat een woning, die als gevolg van verwaarlozing, welke aan de verhuurder is te wijten, kennelijk niet voldoet aan de eisen, die daaraan, in verband met instandhouding en bewoonbaarheid, redelijkerwijze kunnen worden gesteld, niet in huurprijs mag worden verhoogd gedurende het tijdvak, dat de woning in die toestand verkeert. De richtlijnen, aan de hand waarvan de in dit artikel bedoelde instandhouding en bewoonbaarheid moeten worden beoordeeld, zijn neergelegd in evenvermelde ministeriële beschikking.

Deze leden stelden de vraag, of het onderhavige wetsontwerp meer stringente bepalingen bevat dan in de vigerende Huurwet worden gesteld met betrekking tot uitsluiting van woningen van huurverhoging op grond van de toestand, waarin zij verkeren; zodanige meer stringente bepalingen hielden deze leden voor noodzakelijk, omdat verdere huurprijsverhoging in het algemeen slechts te billijken ware voor woningen, die als volwaardig zijn aan te merken. Voor de beantwoording van deze vraag namen zij het nieuwvoorgestelde artikel 3a onder de loep. Daarin wordt nl. bepaald, dat, als een huuradviescommissie met betrekking tot een woning — die normaal onder de huurverhoging zou vallen — een verklaring afgeeft, houdende, dat die woning gebreken vertoont, welke de bewoonbaarheid ernstig schaden, dan wel ten gevolge van verwaarlozing, welke aan de verhuurder te wijten is, kennelijk niet voldoet aan de eisen, die daaraan uit het oogpunt van onderhoud redelijkerwijze zijn te stellen, de huurprijs van 31 maart 1960 niet mag worden verhoogd. Het verschil in redactie tussen artikel 8 (oud) en artikel 3a (nieuw) gaf deze leden aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen.

De toestand, waarin een woning verkeert, zal bij de redactie van artikel 3a waarschijnlijk eerder kunnen leiden tot niet toestaan van huurverhoging dan thans het geval is. Toch zal dit vanzelfsprekend mede afhangen van de vraag, welke gebreken zullen worden aangemerkt als te zijn tot ernstige scha-

de van de bewoonbaarheid. Kan de Minister hiervan een opsomming geven?

Hetzelfde geldt ten aanzien van de uit het oogpunt van onderhoud redelijkerwijze te stellen eisen. Welke zijn deze onderhoudseisen? Zijn het die, welke thans reeds ter beoordeling dienen omtrent de vraag of de huurverhoging van 1957 mag worden toegepast? Zo ja, dan zou er van een verscherpte onderhoudsplicht voor de huiseigenaren bij deze huurverhoging geen sprake zijn. In feite zou hun positie alleen maar gunstiger worden, want als zij aan de thans geldende onderhoudseisen voldoen, krijgen zij een nieuwe huurverhoging van 20 pct. zonder enige blokkering.

Deze leden lieten de waarschuwing horen, dat voor het huren zijds definitief jegens het onderhavige wetsontwerp in te nemen standpunt mede bepalend zou zijn, welke concrete eisen in de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 12a, vierde lid, zullen worden neergelegd.

Sommige leden vroegen, of tot de gebrekkige woningen in elk geval de vaak genoemde rug-aan-rug-woningen zullen worden gerekend.

Enkele leden zouden in elk geval in artikel 3a, eerste lid, na de woorden „redelijkerwijs kunnen worden gesteld” ingevoegd willen zijn:

alsmede woningen, die

a. naar de maatstaven van gemeentelijk bouwtoezicht niet van brandvrije constructie zijn;

b. niet zijn aangesloten op riolering, gas of elektriciteit;

c. niet voorzien zijn van een watercloset of voorzien zijn van een watercloset, waarvan de directe toegang zich bevindt in woonkamer of keuken;

d. niet voorzien zijn van een douchecel of badkamer.

De vele leden, laatstelijk aan het woord, merkten op, dat de beslissingen van de huidige huurcommissies met betrekking tot het vervallen verklaren van de laatste huurverhogingen van 5 en 25 pct. van kracht blijven, totdat de huuradviescommissie heeft verklaard, dat de gebreken zijn opgeheven. Volgens het wetsontwerp wordt de huurverhoging berekend over de betaalde huurprijs op 31 maart 1960. Indien de verhuurder de gebreken aan het verhuurde — op grond waarvan de vorige huurverhogingen niet werden toegekend — opheft, kan hij achteraf toch niet meer de huurverhogingen van 5 pct. en 25 pct. vorderen, omdat de rechtsgeldige huurprijs op 31 maart 1960 de verlaagde huurprijs was. Zij vroegen, of de Regering dit billijk achtte.

Voor sommige leden was het aan twijfel onderhevig, of in die gevallen, waarin wegens slecht onderhoud of wegens het achterwege blijven van onderhoud de vorige huurverhogingen van 5 pct. en 25 pct. niet mochten worden toegepast, zulks thans wel zal worden toegelaten, dit met uitzondering van de nu voorgestelde verhoging; en dit alles, aldus deze leden, zonder dat er enige gegronde verwachting is, dat in die gevallen nu wel zal worden overgegaan tot het verrichten van verantwoord onderhoud.

Deze leden waren van oordeel, dat, laat men slechts één huurverhoging in dit soort gevallen achterwege, zulks de prikkel om tot onderhoud te komen, zó deze er al mocht zijn, eerder zal doen afnemen dan toenemen. Voorshands hadden zij tegen ongewijzigde voortzetting van deze regeling dan ook ernstige bedenkingen.

Enkele leden achtten het zeer wel verantwoord, de voorgestelde huurverhoging van 20 pct. en de reeds toegepaste huurverhogingen van 5 pct. en 25 pct. te laten vervallen, indien de huiseigenaren hun onderhoudsplicht verzaken.

Deze leden spraken in dit verband nog als hun mening uit, dat de huurcommissies moeten blijven bestaan, te meer daar het dertigtal huuradviescommissies huns inziens niet in staat zou blijken de taak, welke deze commissies in het onderhavige wetsontwerp is toegedacht, te volvoeren.

Van vele andere zijden werd de opheffing van de huurcommissies daarentegen met instemming begroet, al werd verwacht, dat de huuradviescommissies inderdaad druk werk zullen

krijgen, en al gaven vele leden blijk van enige beduchtheid, dat dientengevolge vertraging in de afdoening der zaken zou kunnen optreden en de wijze van werken der commissies een te zeer ambtelijk karakter zou krijgen, welke beduchtheid zij zo mogelijk door nadere mededelingen der Regering gaarne zouden zien weggenomen. Hoe minder instanties, aldus sommige leden, hoe beter.

Andere leden vroegen, hoe de verhuurders der aan gestelde eisen beantwoordende woningen eventueel door drukke werkzaamheden van de betrokken huuradviescommissie ontstane huurachterstanden zullen kunnen innen.

Sommige leden stelden de vraag, of, indien de huuradviescommissies wegens hun toegenomen werkzaamheden een beroep op bijstand doen op de gemeentelijke technische diensten, de door de gemeenten ter zake te maken kosten door het Rijk zullen worden vergoed, evenals dit bepaald is in het vierde lid van artikel 8 der Huurwet, zoals dit thans luidt.

Acht de Regering het niet wenselijk, zo werd voorts gevraagd, om de vergoeding voor de leden der huuradviescommissies te herzien?

Dienen omtrent de beëindiging van de werkzaamheden der huurcommissies en omtrent de afhandeling van de lopende zaken geen bijzondere maatregelen te worden getroffen?

Sommige andere leden vestigden nog de aandacht op de wenselijkheid, dat de huuradviescommissies van een zodanige samenstelling zijn, dat de inzichten van de huurders zowel als van de verhuurders in deze commissies een juiste vertolking zullen vinden.

Woningen van vóór 1918. Vele leden merkten op, dat de Regering, in haar voorstel om de woningen met huren onder een grens, welke varieert van f 9 per week in een eerste klasse gemeente tot f 5 in een vijfde klasse gemeente, niet automatisch in de huurverhoging te betrekken, het S.E.R.-advies van 24 april 1959 te dezen aanzien (*Advies inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid*, Publikaties van de S.E.R.; 1959, nr. 2) in beginsel heeft opgevolgd.

Deze leden vroegen, of deze uitsluiting eigenlijk nog wel noodzakelijk is, gelet op de nieuwe bij het eerste lid van artikel 3a voorgestelde bepaling, dat de woningen buiten de huurverhoging vallen, die gebreken vertonen, welke de bewoonbaarheid ernstig schaden, dan wel niet voldoen aan de eisen van behoorlijk onderhoud. Zijn dat, zo vroegen deze leden, niet juist voornamelijk de woningen, waarvan de huurprijzen thans liggen beneden die in het tweede lid van artikel 3a?

Van andere zijde werd gevraagd, of de richtlijnen (artikel 12a, vierde lid) aan de huuradviescommissies voor het verstrekken van verklaringen, als bedoeld in het eerste lid van artikel 3a, en die voor het verstrekken van verklaringen, als bedoeld in het tweede lid, dezelfde normen zullen inhouden ter zake van wat als gebreken of verwaarlozing zal zijn aan te merken.

De leden, hiervóór aan het woord, was het overigens, indien zij zich in de gedachtengang der Regering trachten te verplaatsen, niet duidelijk, waarom bedoelde huurgrenzen niet evengoed zouden moeten gelden voor de woningen van 1918 en daarna. De Regering is bij nader inzien toch ook — en terecht, aldus deze leden — tot de overtuiging gekomen, de kwaliteitseisen, als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, niet te moeten beperken tot woningen, die een zekere ouderdom hebben bereikt?

Is de Regering niet van mening, dat ook in de praktijk moeilijkheden zich zullen voordoen ten gevolge van onwetendheid van huurders, verhuurders en huuradviescommissies omtrent het bouwjaar van zeer vele woningen?

De hier aan het woord zijnde leden herinnerden vervolgens aan een bij het mondeling overleg op 28 september 1959 vanuit de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid gedane suggestie, althans een maximum te stellen, indien dan aan het trekken van bepaalde grenzen niet zou zijn te ontkomen. Daarbij was erop gewezen, hoe een wellicht uitsluitend historisch te verklaren huurverschil van 20 cent tussen twee in woninggerief geheel gelijke woningen ertoe zou kunnen leiden, dat de ene woning in het geheel niet in huur wordt

verhoogd, terwijl de andere een huurverhoging van f 2 per week ondergaat. De Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid verklaarde zich destijds bereid, dit nog eens te bezien (5524, nr. 5, blz. 3, rechterkolom). De hier aan het woord zijnde leden waren verlangend de vrucht van bedoelde studie te proeven.

Van andere zijde werd gevraagd, of een oplossing wellicht te zoeken ware in deze richting, dat de huurgrenzen van het derde lid van het nieuwe artikel 3a kunnen worden gehanteerd, niet per woning, doch gemiddeld per complex.

Verscheidene leden onderstreepten de opmerking in de memorie van toelichting, dat de voorgestelde grenzen (van f 9, f 8, f 7, f 6 of f 5 per week al naar gelang de gemeenteklasse) iets willekeurigs heeft. Zij zouden gaarne nader zien toegelicht, waarom de Regering nu juist deze grenzen heeft voorgesteld. Ook vroegen zij, of met name in de eerste gemeenteklasse nog niet nader ware te differentiëren tussen de allergrootste en de overige gemeenten.

Hunnerzijds werd onderschreven, dat in de laagste huurklassen slechte en weinig onderhouden woningen voorkomen, waarvan gezegd kan worden, dat het woongenot zo gering is, dat huurverhoging niet redelijk zou zijn. Zij betwijfelden echter ernstig, of de huurgrens niet te hoog gesteld is. Huns inziens ware het redelijker, deze grenzen met f 1 per week te vermindern. Het waren juist deze woningen in vele gevallen, die op mei 1940 een zeer verschillende huurprijs te zien gaven, aangezien de situatie van de minst en minder draagkrachtigen, die in den regel als huurders op deze woningen waren aangewezen, weinig rooskleurig was.

Ook naar aanleiding van de grensdatum 1 januari 1918 vroegen deze leden een nadere toelichting. Moet worden aangenomen, dat na die datum in het algemeen doelmatiger is gebouwd dan daarvoor? Zijn er nog andere motieven voor deze keuze?

Waarom stelt de Regering verder voor, uit te gaan van de huurprijs per 31 maart 1960? Er zijn, aldus deze leden, vele verhuurders, die om vele redenen de vorige huurverhogingen niet hebben toegepast; kunnen deze verhuurders nu de vorige verhogingen niet eveneens in rekening brengen bij de nieuwe huurprijsvaststelling?

Het totale aantal niet voor huurverhoging in aanmerking komende woningen van vóór 1918 — in de memorie van toelichting wordt het totale aantal vóór 1919 gebouwde huurwoningen met een huurprijs beneden de bekende grens geschat op 300 000 — achten de hier aan het woord zijnde leden een zeer aanzienlijk gedeelte van de totale vooroorlogse huurwoningvoorraad. Indien zij dan aan de te treffen compensatiemaatregelen dachten, konden zij hun bezorgdheid, dat hier toch wel een uiterst ruime overcompensatie zal worden gegeven, niet verhehlen. Zij vroegen, of naar het oordeel van de Regering zodanige overcompensatie wenselijk ware in het totale beeld van het financieel-economische beleid.

Sommige leden achtten het duidelijk, dat het verlenen van loon- en andere compensaties aan een grote groep van huurders, die voor huurverhoging nochtans niet in aanmerking komen, een inflatoir effect zou hebben. Zij zagen niet hoe dit met het door dit Kabinet voorgestane beleid in overeenstemming te brengen ware. Het was derhalve mede om deze reden, dat de hier aan het woord zijnde leden ervoor pleitten, om uitsluitend kwaliteitseisen te stellen, waardoor alleen krotten en daarmede gelijk te stellen woningen van de huurverhoging zouden worden uitgesloten; de bewijslast, dat een woning niet voor huurverhoging in aanmerking komt, zouden deze leden dan op de huurder gelegd willen zien.

Sommige andere leden konden deze gedachtengang geenszins tot de hunne maken. Deze leden zouden daarentegen gaarne een nadere motivering van de Regering ontvangen voor haar afwijking van vermeld S.E.R.-advies, waarbij zij in het bijzonder de aandacht vestigden op de opmerking in dat advies (bijlage VI, blz. 10), dat het met name de bedoeling was, de arbeiderswoningen beneden de vastgestelde huurgrens te doen vallen.

Voorts vroegen deze leden, of het in het algemeen voor de verhuurder niet eenvoudiger is een aanvraag in te dienen om zijn pand voor huurverhoging in aanmerking te brengen dan voor de huurder om dispensatie van huurverhoging aan te vragen. Veelal immers gaat het, aldus deze leden, om woningcomplexen, die de verhuurders in één aanvraag kan behandelen, tegenover vele huurders, die zulks voor elke woning afzonderlijk moeten doen. Bovendien zullen de meeste verhuurders zich te dezen laten adviseren en bijstaan door huizenmakelaars en deskundigen van de eigen organisaties.

Brengt dit alles niet met zich mee, dat bij voorkeur zo weinig mogelijk vóór 1918 gebouwde huurwoningen niet dan na toestemming van een huuradviescommissie in huur zouden dienen verhoogd te worden? Zo ja, zijn dan de door de S.E.R. in overweging gegeven huurgrenzen niet juist?

Vele leden, die geen rechtvaardiging zagen voor een huurverhoging zonder een zekere waarborg, dat noodzakelijke verbeteringen en modernisering worden aangebracht, meenden, dat de vóór 1918 gebouwde woningen in het algemeen buiten de huurverhoging moeten vallen, behoudens, in bepaalde gevallen, correctie door de huuradviescommissie. Voor het stellen van enige huurgrens, waarboven of waarbeneden woningen wel of niet onder de huurverhoging vallen, voelden zij niet. Dit schept verwarring, willekeur en onrechtvaardigheden, zoals destijds bij de behandeling van de z.g. kreupele huurverhoging (Zitting 1954—1955, wetsontwerp nr. 3886) zonneklaar werd.

Waarom, zo vroegen deze leden, krijgt iemand, die een zelfstandige woning beneden de voorgestelde grens bewoont, geen huurverhoging en iemand, die voor een gelijk bedrag een deel van een huis bewoont, wel? Zij achtten de regeling in het bijzonder ten opzichte van slachtoffers van de woningnood en kamerbewoners onrechtvaardig.

Enkele leden voorzagen eveneens, dat de voorgestelde huurgrenzen in de praktijk tot grote moeilijkheden en onbillijkheden aanleiding zouden geven. Zij illustreerden dit met de volgende voorbeelden.

Van een woning in de z.g. staatsliedenbuurt in Amsterdam „doet” het benedenhuis aan huur f 10, de eerste verdieping f 9,60, de tweede verdieping f 9,20 en de derde verdieping f 8,85. De huurverhoging zou dus niet mogen worden toegepast op de derde etage, waardoor het verschil in huur tussen de tweede en de derde etage na de huurverhoging f 2,20 per week zou bedragen.

In een woning in de Linnaeusbuurt te Amsterdam bedraagt de huur voor het benedenhuis f 10,20, die van de eerste verdieping f 9,70, terwijl de tweede en derde verdieping respectievelijk f 8,85 en f 8,75 aan huur kosten. De huurverhoging zou alleen mogen worden toegepast op het benedenhuis en de eerste etage, waardoor ook weer een aanmerkelijk verschil in huur zou ontstaan tussen deze woonlagen en de overige verdiepingen.

Van twee volkomen gelijke huizen in de z.g. staatsliedenbuurt te Amsterdam bedragen de huren van het ene huis respectievelijk f 10, f 9,20, f 8,75 en f 7,80 en van het andere huis f 8,70, zowel voor het benedenhuis als voor de verdiepingen. De huren van deze volkomen gelijkwaardige huizen zullen na de huurverhoging nog verder uiteen komen te liggen. Het ene benedenhuis gaat f 12 per week huur doen, het andere benedenhuis blijft f 8,70 per week.

Deze voorbeelden zijn, aldus deze leden, in alle stadsbuurten, welke vóór 1918 zijn gebouwd, met honderdtallen aan te vullen.

Ook zij kwamen derhalve tot de conclusie, dat de meest voor de hand liggende oplossing hierin zou liggen, alle woningen van vóór 1918 van de huurverhoging uit te sluiten, tenzij zij voldoen aan het gestelde in het eerste lid van artikel 3a.

Enkele andere leden, die van dezelfde opvatting blijk gaven, vroegen, of de Regering anders wellicht nog de suggestie in overweging zou willen nemen, dat aan de gemeentebesturen de bevoegdheid ware te verlenen bepaalde stadswijken van de huurverhoging uit te sluiten, met uit de aard der zaak behoud van de mogelijkheid voor de eigenaren van in zodanige wijken gelegen panden om via de huuradviescommissie de huurverhoging alsnog deelachtig te worden.

De vele leden, laatstelijk aan het woord, schaarden zich voorts achter degenen, die eerder als hun mening hadden kenbaar gemaakt, dat het klachtrecht door de verhuurders bepaald doelmatiger zou worden toegepast dan door de veel grotere groep van huurders, die bovendien onwennig tegenover de procedure staan. Afscheiden van de hannerzijds hierboven bereids aangevoerde argumenten, drongen de hier aan het woord zijnde leden derhalve ook uit doelmatigheidsoverwegingen erop aan, de gestelde huurgrenzen te doen vervallen en de woningen van vóór 1918 van de huurverhoging uit te zonderen, behoudens correctie op aanvraag door de verhuurder.

Zij vestigden er de aandacht op, dat tijdens het mondeling overleg op 28 september 1959 vanuit de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid aandrang in deze richting op de Minister van Volkshuisvesting was uitgeoefend, waarop de bewindsman zich tot nadere overweging bereid verklaarde en liet doorschemeren, dat aan het geuite verlangen tegemoet gekomen zou kunnen worden (5524, nr. 5, blz. 3). In de memorie van toelichting hadden deze leden omtrent eventuele resultaten van zodanige nadere overweging geen enkele mededeling aangetroffen. Waartoe dient dan, zo vroegen zij, mondeling overleg?

Sommige leden vroegen nog of de Regering ook had overwogen thans bepaalde categorieën woningen met een reeds zeer hoge huurprijs van de huurverhoging, onverschillig het bouwjaar, uit te sluiten en, zo ja, om welke beweegredenen de Regering gemeend had daarin thans nog niet te moeten treden. Deze leden dachten hierbij aan jaarhuren van b.v. f 2500 en hoger.

Deelhuur

De vraag werd gesteld, volgens welk criterium wordt uitgemakd of een woonruimte al dan niet een zelfstandige woning vormt.

Onderhuur

Vele leden brachten de klachten ter sprake, welke bij voortduring worden vernomen over woekerpraktijken van kamerverhuurders. Dit betreft gevallen, aldus deze leden, waarbij kamers ongemeubileerd worden verhuurd, zowel als gevallen, dat in de huurprijs mede begrepen is vergoeding voor gebruik van gas, water, elektriciteit en/of gebruik van stoffering en/of meubilering.

De Huurwet heeft, aldus deze leden, in de artikelen 6, 7 en 9 deze aangelegenheid geregeld. Daarin zijn betrekkelijk duidelijke normen voor de huurprijsvaststelling bij onderhuur vastgelegd. De moeilijkheid is echter, dat kamerzoekenden in verband met de dwangpositie, waarin zij meestal verkeren, nogal vlug bereid zijn een hogere huurprijs te betalen. Eenmaal inwonend, durven zij zich niet tot de huuradviescommissie te wenden voor een nadere huurprijsvaststelling, aangezien daardoor de verhouding tot de met hen samenwonende verhuurder veelal onhoudbaar wordt.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen daarom de Minister na te gaan of geen andere, dan wel aanvullende regeling ware te treffen, waardoor aan de bestaande woekerpraktijken op het gebied der onderhuren paal en perk kan worden gesteld.

Bedrijfspanen

Algemeen werd gevraagd welke gedachtengang aan de vaststelling van het percentage 15 ten grondslag lag.

Zeer vele leden kwamen dit percentage voor aan de hoge kant te zijn. Gevraagd werd of de Regering overwogen heeft, dat b.v. in een groot aantal gevallen het onderhoud aan bedrijfspanen hoofdzakelijk door de huurder verricht wordt en dat reeds deswege een geringere huurverhoging verantwoord is. Is door de Regering ook gedacht aan de mogelijkheid ten aanzien van bedrijfspanen een huurverhoging van ten hoogste 10 of 12½ pct. toe te staan?

Vele andere leden was het daarentegen juist niet duidelijk waarom de huurverhoging voor bedrijfspanen beperkt zou worden tot maximaal 15 pct. in plaats van het voor de woningen geldende percentage van 20.

Verscheidene weer andere leden zouden dit eveneens gaarne opgehelderd zien. Zij voegden hieraan toe in dit verband voorts gaarne te vernemen waarop de mededeling in de memorie van toelichting berustte, dat de bedrijfspanen in de ontwikkeling naar vrije-marktverhoudingen verder zijn gevorderd dan de woningen. Immers zijn, aldus deze leden, bij de plaatsgehad hebbende huurverhogingen de bedrijfspanen achtergebleven bij de woningen en ook nu weer zal dit het geval zijn.

Van andere zijde werd opgemerkt, dat deze leden er blijkbaar geen acht op sloegen, dat — afgezien van misschien een aantal nieuwe bedrijfspanen — over het algemeen in bedrijfspanen door de huurders belangrijke bedragen zijn geïnvesteerd.

Door verschillende leden werd de vraag gesteld of de Regering het niet wenselijk oordeelt ook voor bedrijfspanen in de wet vast te leggen, dat gebreken en verwaarlozing, als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, gronden kunnen opleveren om een lagere huurprijs toe te staan dan de maximaal toelaatbare. Meent de Regering niet, dat een dergelijke uitdrukkelijke wetsbepaling een belangrijke fingerwijzing zou zijn voor de partijen bij het overleg omtrent de te berekenen huur, en voor de kantonrechter ingeval dit overleg niet tot overeenstemming leidt?

Naar aanleiding van het in artikel 28a, sub b, belichaamde voorstel om bij de wet de mogelijkheid te openen, dat bij algemene maatregel van bestuur huurpanden buiten de huurprijsbeheersing worden gesteld, indien de jaarhuur een bepaald bedrag overschrijdt — in welk verband in de memorie van toelichting bedragen worden genoemd, variërend van f 5000 in een eerste klasse gemeente tot f 2500 in een gemeente der vierde of vijfde klasse —, werden van vele zijden vragen opgeworpen.

Vele leden vroegen of de Regering het niet noodzakelijk acht, dat ook in de sector van de duurere bedrijfspanen een ongemotiveerde prijsopdriving wordt voorkomen en, zolang het gevaar daartoe bestaat, daartegen passende maatregelen van overheidswege blijven bestaan.

Is er thans reeds een zodanig evenwicht tussen vraag en aanbod van bedrijfspanen, dat vrijlating van de huren niet zal leiden tot ongemotiveerde huurprijsopdriving? Kan de Regering daaromtrent gegevens overleggen?

Verscheidene leden verklaarden, ernstig te betwijfelen of de Regering erin zou slagen overtuigende bewijzen aan te voeren voor de stelling als zou — anders dan wat woningen betreft — ten aanzien van bedrijfspanen boven een zekere huurwaarde van schaarste geen sprake meer zijn. Zij voorzagen dan ook, dat de voorgestelde maatregel, waardoor vele bedrijfspanen vooral in de grotere steden buiten de huurprijsbeheersing zouden geraken, een sterke stijging van de huren ten gevolge zou hebben.

Sommigen dezer leden vroegen zich dan ook af of het niet juist ware meer genuanceerd te werk te gaan, waarbij zij dachten aan een rayongewijze indeling als b.v. de Kamers van Koophandel, waarbij deze laatste als adviesorganen zouden functioneren.

Algemeen werd voorts geïnformeerd naar de redenen, op grond waarvan de Regering gekomen was tot de hierboven aangeduide huurprijsgrenzen van f 5000 tot f 2500.

De verschillende leden, hierboven aan het woord, leken deze grenzen voorshands uitermate willekeurig. Heeft men een bepaald type bedrijfspan op het oog, aldus deze leden, dan kan men, hoe arbitrair ook op zich zelf, een prijsgrens stellen. Maar de bedrijfspanen vormen een zo bonte verscheidenheid naar inhoud, vloeroppervlakte, aard en bestemming, kwaliteit en ligging, dat het noemen van een algemeen bedrag als grens niet veel meer kan zijn dan een slag in de lucht. Bovendien zijn er vele oude bedrijfspanen, ook winkelwoningen en panden van geringere omvang, die f 100 of meer per week aan huur doen volgens de huurprijs per 1 april 1960. Is de Regering er zeker van, dat de schaarste met betrekking tot deze panden is opgeheven? Wijst de ontwikkeling in de laatste jaren met betrekking tot de soms fabelachtige huurprijsaanbiedingen door het grootbedrijf er niet eerder op, dat de vraag naar dergelijke

panden, vooral als het grote panden betreft of panden op vanouds goede stand, eerder meer is toegenomen dan het beschikbare aanbod? Vooralsnog wilde het de hier aan het woord zijnde leden toeschijnen, dat, indien de huurbescherming voor deze panden praktisch zou worden opgeheven — de „terme de grâce” van drie jaar achtten zij niet te vergelijken met de huidige huurbescherming —, vooral in de grote steden een ongunstige ontwikkeling, niet alleen voor middenstanders, maar ook meer algemeen, zou optreden.

De vele leden, die reeds eerder het woord voerden, vroegen of, als de thans geldende huurprijs van een bedrijfspand beneden de vermelde bedragen ligt, doch na verhoging met 15 pct. daarboven uitkomt, op grond daarvan de verhuurder gerechtigd zal zijn een grotere huurverhoging te bedingen dan 15 pct. Zo ja, dan betekent dit in feite, aldus deze leden, dat de huurprijsbeheersing in vele gevallen reeds vervalt bij huidige huren van bedrijfspanden van resp. f 4350, f 3050 en f 2200. Acht de Regering deze bedragen niet te laag voor opheffing der huurprijsbeheersingsbepalingen?

Dezelfde leden vroegen voorts, of bij een winkel-woonhuis de norm de huurprijs is van het gehele pand, dan wel van alleen het bedrijfsgedeelte. Indien dit laatste het geval is, hoe wordt die huurprijs bepaald?

Vele andere leden meenden, dat in het voorgaande van andere zijde reeds genoegzaam in het licht was gesteld hoevele praktische bezwaren de door de Regering gekoesterde gedachte ontmoette, ten aanzien van bedrijfspanden een onderscheid te maken tussen een nog niet en een zeer spoedig van huurprijsbeheersing los te maken gedeelte. Ook het argument van de in deze sector verdwenen schaarste is, aldus deze leden, bereids aangevochten. De reacties van Regeringszijde op een en ander met belangstelling tegemoet ziende, meenden deze leden er hunnerzijds thans mee te kunnen volstaan tegen de suggestie der Regering het verdere bezwaar op te werpen, dat liberalisatie van de huurprijsbeheersing met zich bracht liberalisatie van de huurbescherming, hetgeen hun, hangende het onderzoek ter zake door de commissie-Houwing, niet juist leek. Zij kwamen hierop in het aan dit onderwerp gewijde deel van dit verslag nader terug.

Liberalisatie

Van enige zijden werden tegen het voorgestelde nieuwe hoofdstuk IVA ernstige bezwaren in het midden gebracht.

De in bedoeld hoofdstuk op te nemen artikelen gaan, aldus enkele leden, slechts uit van het bestaan van twee partijen, huurder en verhuurder, die op den duur in vrijheid met elkaar tot overeenstemming moeten komen omtrent huur en verhuur, de daarvoor bedongen prijs, alsmede de duur der verbintenis. De indruk wordt gewekt, dat wie het met dit streven niet eens is, eigenlijk streeft naar aantasting van de vrijheid.

Het was de overtuiging van deze leden, dat de volkshuisvesting steeds meer als een sociale voorziening gezien moest worden. Het nationale woningbezit mag naar deze zienswijze niet worden tot een speelbal van de zo geroemde vrije handel met zijn alles beheersende factor van vraag en aanbod. In tegenstelling tot de teneur van bedoeld hoofdstuk waren zij van mening, dat de Overheid een belangrijke regelende functie ten aanzien van de volkshuisvesting moet behouden. Dat zulk een regeling eenvoudig van vorm moet zijn, onderschreven zij gaarne. Men zal de huurder echter zodanige bescherming moeten blijven geven, dat zijn huisvesting voor wat de huurprijs betreft, niet afhankelijk wordt van vraag en aanbod en, voor wat de duur van de huurtermijn betreft, niet afhankelijk wordt van de voorkeur of bijzondere belangen van de eigenaar.

Dat liberalisatie van de huren op het ogenblik een oplossing zou bieden, bestreden deze leden derhalve met klem. Het vrijlaten der huren zal eerst kunnen geschieden wanneer vraag en aanbod op de woningmarkt minstens in evenwicht zijn. Zij brachten nogmaals naar voren, de volkshuisvesting van een zodanige sociale betekenis te achten, dat deze evenmin als b.v. de gezondheidszorg de bemoeienis van de Overheid kan ontberen.

Vele leden merkten op, dat bedoeld nieuw hoofdstuk de Regering een vrijwel blanco volmacht zou verschaffen om de Huurwet ten aanzien van door haar aan te wijzen gemeenten en categorieën van onroerend goed buiten werking te stellen.

Zij verwachtten van zulk een liberalisatie, ook indien deze zich zou beperken tot gemeenten met een toereikend aantal woningen, in de huidige situatie een opwaartse druk op de huurprijzen van bestaande woningen.

Past het in het sociaal-economisch beleid van de Regering — zo vroegen zij —, dat de prijzen in bepaalde gebieden zich anders ontwikkelen dan elders?

Al konden de leden, hier aan het woord, zich een situatie voorstellen, waarin enige liberalisatie verantwoord zou zijn, zo hadden zij toch tegen een blancovolmacht als hierboven geschetst ernstig bezwaar, te meer omdat die volmacht zou worden verstrekt aan een Kabinet, tegen welks huur- en woningbeleid zij in het algemeen ernstig bezwaar hadden.

Vele andere leden onderschreven in beginsel de stelling van de Regering, dat, wanneer en waar het evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen hersteld is, aan de thans nog bestaande noodmaatregelen — te weten de overheidsbemoeiing met de verdeling van woonruimte, de huurprijsbeheersing en de huurbescherming — een einde dient te worden gemaakt.

Deze leden achtten echter een waarschuwing tegen overhaasting in dit opzicht op haar plaats. Bij voorbaat moet vaststaan, dat liberalisatie de huurders niet gaat brengen in een positie, waarbij zij het slachtoffer kunnen worden van huurprijsofdrijving of ontruimingsdwang zoals het geval zal zijn, indien in feite geen mogelijkheden voor hen aanwezig zijn om een andere passende woning tegen redelijke huurprijs te verwerven. De woning voorziet in een der meest noodzakelijke levensbehoeften van de mens en zijn gezin en de huurder heeft er daarom recht op, in de verwerving en het behoud, alsook de kosten ervan te worden beschermd tegen machtsmisbruik en uitbuiting.

De leden, hier aan het woord, merkten op, dat de Regering het hiermede ongetwijfeld eens zal zijn, al wordt in de motivering van haar liberalisatievoorstellen in de memorie van toelichting naar de smaak van deze leden wel wat eenzijdig de nadruk gelegd op de noodzaak om met de opheffing van de bestaande noodmaatregelen te beginnen. Zij achtten echter de veronderstelling niet te gewaagd, dat voor de Regering het sociale aspect zozeer vanzelf sprak, dat zij een nadrukkelijke getuigenis harerzijds in die memorie overbodig oordeelde.

Er moet van uitgegaan worden, zo vervolgden deze leden, dat eerst dan tot liberalisatie van enige omvang in gemeente of streek mag worden overgegaan, indien niet slechts niet meer van woningnood gesproken kan worden, doch er ook een surplus in de woningvoorraad aanwezig is, een surplus bij elk van de woningcategorieën. Anders is de concurrentie tussen de verhuurders te onvoldoende dan dat ongemotiveerde huurprijsstijgingen en huuropzeggingen niet te duchten zouden zijn.

Beschikt de Regering reeds over cijfers en gegevens, waaruit blijkt waar en in welke mate in Nederland thans een dergelijk surplus aan woningen bestaat, en er dus reden is gemeentebesturen te benaderen — gelijk intussen reeds geschiedde — om in hun gebied tot mindere of meerdere liberalisatie van de overheidsbemoeiing met de volkshuisvesting te komen?

Is de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid bereid, aan de Kamer de tekst over te leggen van de brief, welke hij, te zamen met zijn ambtgenote van Maatschappelijk Werk, ter zake aan de vorenbedoelde gemeentebesturen heeft gezonden?

Is de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid bereid toe te zeggen, dat de in artikel 28a genoemde algemene maatregelen van bestuur niet zullen worden uitgevaardigd voordat de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid zal zijn gehoord?

Van andere zijde werd gevraagd, hoe de Regering zich voorstelt te handelen, als voor plaatsen of gebieden, waar de liberalisatie is toegepast, nadien weer een tekort aan woningen ontstaat, b.v. door vestiging van industrie.

Van weer andere zijde werd gevraagd, of het de bedoeling is, dat aanwijzing van gebieden, waar het geliberaliseerde systeem zal heersen, ook weer bij algemene maatregel van bestuur kan worden ingetrokken of gewijzigd, indien de liberalisatie blijkt onheil aan te richten.

De vele leden, laatstelijk aan het woord, vroegen, of de Regering het juist acht, dat, indien in bepaalde gemeenten de huurprijsbeheersing zou worden opgeheven, dan ook de huren van de woningen, die nu krachtens artikel 3, sub 1 en 2, niet in huurprijs mogen worden verhoogd, vrijelijk zullen kunnen worden opgetrokken.

Acht de Regering het overigens niet lichtelijk inconsequent, dat zij enerzijds te kennen geeft van mening te zijn, met betrekking tot het in de toekomst te voeren huurbeleid het S.E.R.-advies te moeten afwachten, doch anderzijds in het onderhavige wetsontwerp al bepalingen opneemt inzake het in de naaste toekomst te voeren liberalisatiebeleid?

Verscheidene leden juichten het streven naar de huns inziens zo nodige liberalisatie van de huren toe. Zij meenden, dat moeilijk viel te ontkennen, dat de aan de huidige huurprijsbeheersing klevende bezwaren toenemen naar mate een zekere mate van verzadiging van de markt wordt bereikt.

Deze leden achtten liberalisatie van de huren zelfs noodzakelijk, om de marktpositie ten aanzien van de woningen van verschillende huurklassen te kunnen aftasten en te kunnen beoordelen of een verzadiging ten naaste bij bereikt is. Dit zal daarom des te noodzakelijker zijn, om niet bij een te lang handhaven van de huurprijsbeheersing voor de verrassing te komen, dat de markt eigenlijk reeds overvoerd is met bepaalde woningen, waardoor in plaats van een schok naar boven, waarvoor blijkens de memorie van toelichting de Regering in vele gevallen beducht is, een belangrijke schok naar beneden zal optreden, waarvan de gevolgen, aldus deze leden, minstens zo ernstig kunnen zijn.

Sommige leden verklaarden het toe te juichen, dat de Regering het vraagstuk van de liberalisatie aan de Staten-Generaal heeft voorgelegd.

Deze leden meenden, dat in beginsel elk gebied, waar geen woningnood meer heerst, voor liberalisatie in aanmerking dient te komen. Zij verwachtten echter, dat de Regering daartoe niet zal overgaan alvorens de zekerheid te hebben, dat plaatselijk de overtuiging leeft, dat liberalisatie mogelijk is.

Waren deze leden goed ingelicht, dan luiden de berichten uit de kringen der gemeenten in Friesland en Zeeland, in antwoord op meervermeld schrijven van de Ministers van Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid met betrekking tot de buitenwerkingstelling van de Woonruimtetwet 1947, nogal negatief. Zij vroegen, of de Regering inmiddels wellicht tot de conclusie was gekomen, dat het haar aanvankelijk voor ogen staande tijdstip om tot zodanige buitenwerkingstelling over te gaan, nog enigszins prematuur moest worden geacht.

Sommige andere leden achtten zich, bij gebrek aan gegevens, niet in staat, zich nopens de liberalisatiebeelden van de Regering een geheel verantwoord oordeel te vormen.

Niettemin konden zij zich met het openen van de liberalisatiemogelijkheid verenigen, omdat zij het eens waren met de reeds van andere zijde verkondigde opvatting, dat dit de enig juiste methode is om te weten, wat de „markthuren” werkelijk zijn.

Zij meenden echter wel, dat deze mogelijkheid met zeer grote voorzichtigheid zal dienen te worden gehanteerd. Alvorens ertoe over te gaan, zal de Regering alle waarborgen tot het wel-slagen daartoe dienen te scheppen.

In dit verband zou het naar hun mening aanbeveling verdienen, in de wet vast te leggen, dat concrete beslissingen in deze richting slechts zullen worden genomen nadat Gedeputeerde Staten der provincie gehoord zijn.

Zij vroegen, of de Regering het niet wenselijk oordeelt, op het punt van de liberalisatie meer streeksgewijs te handelen dan plaatselijk of gemeentelijk.

Voorts betoogden deze leden de wenselijkheid, dat aan de Kamers van Koophandel advies wordt gevraagd voordat wordt overgegaan tot aanwijzing van gebieden ingevolge artikel 28a. Zij zouden zulks van belang achten, mede omdat het schaarstebeeld van bedrijfspanden niet analoog verloopt met dat van woningen. Het is dus mogelijk, dat in gebieden wel voor woningen of voor bedrijfspanden, doch niet voor beide categorieën een geliberaliseerd stelsel heerst.

Die hier aan het woord zijnde leden deden nog de suggestie, dat ter plaatse, waar tot liberalisatie zal zijn overgegaan, de gelegenheid worde geopend van een zekere mate van vrijheid tot de aanbouw van woningen.

Ze beëindigden hun beschouwingen over dit onderdeel van de onderhavige regeringsvoorstellen met de verzekering, dat zij de ontwikkeling te dezen nauwlettend zouden volgen, in verband waarmee zij het vertrouwen uitspraken, dat de Kamer regelmatig en tijdig over de beslissingen ter zake van de Regering zal worden ingelicht.

De vele leden, hierboven het eerst aan het woord, had het voorstel om zo snel mogelijk tot opheffing van de huurbescherming inzake bedrijfspanden te komen vooral daarom verwonderd, omdat de gedachte van een blijvende huurbescherming voor bedoelde panden juist meer en meer ingang vindt, al is een definitieve vorm hiervoor nog niet vastgesteld. Deze leden herinnerden aan de instelling van de commissie-Houwing. Zij constateerden, dat de Regering thans tot beperking der huurbescherming wil overgaan nog voordat die commissie rapport heeft uitgebracht. Moet dan straks de zaak weer worden teruggedraaid? Hiertegen bestond bij hen ernstig bezwaar.

Van verschillende andere zijden werden opmerkingen gemaakt van gelijke strekking.

De bedrijfspanden vallen, aldus sommige leden, nu nog onder de huurbescherming, terwijl een hoogst toelaatbare huurprijs in de wet is vastgelegd. Vervalt deze dubbele huurbescherming, dan zal toch de vraag dienen te worden beantwoord of deze categorie huurders geen andere bescherming zal moeten genieten dan huurders van woonruimte, daar de schaarste aan bedrijfspanden voorlopig nog zal voortduren.

In de nieuwvoorgestelde artikelen 28c tot en met 28e wordt de huurbescherming vervangen door een systeem van opschorting van de ontruiming, wanneer de redelijke belangen van de huurder ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder.

De hier aan het woord zijnde leden, bij wie zich sommige andere leden aansloten, vroegen niet slechts, of de Regering dit in overeenstemming meent te kunnen brengen met de omstandigheid, dat men in afwachting verkeert van het door de commissie-Houwing uit te brengen rapport, doch voorts of de bewindslieden dit niet in strijd achten met het redelijke belang van de huurder van een bedrijfspand bij de voortdurende van de huurverhouding. Thans zal, aldus deze leden, alleen bij ernstige schade aan de kant van de huurder, dus bij uitzondering — terwijl bovendien eerst de jurisprudentie moet worden afgewacht voordat men weet, hoe dit in de praktijk zal uitvallen —, de gelegenheid om in het gehuurde te blijven met een jaar verlengd worden, met de mogelijkheid ten hoogste vier keer nog een termijn te krijgen van zes maanden. Dit maakt de huurder in zijn rechtspositie zeer onzeker, terwijl bovendien verwacht kan worden, dat voor het afsluiten van een nieuw huurcontract met lange looptijd extravoordelen door de eigenaar bedongen kunnen worden.

De door deze leden noodzakelijk geachte geleidelijke ontwikkeling kan hier, zo meenden zij, in de praktijk weleens leiden tot een schoksgewijze ontwikkeling, welke tevens in de weg staat aan de mogelijkheid, dat een groot aantal gebieden onder de regeling komt te vallen, met als gevolg, dat het langer duren zal eer het huurbeleid volkomen geliberaliseerd kan zijn.

De hier aan het woord zijnde leden zagen met belangstelling de uiteenzetting tegemoet, waartoe bovenstaand betoog de Regering aanleiding mocht geven.

Ten slotte merkten zij op, getroffen te zijn door de verwachting, dat de eventuele voorstellen van de commissie-Houwing binnen drie jaren tot wet verheven zullen zijn. Verwacht de Regering niet, dat vermelde commissie eerst begin 1961 met haar studie gereed zal zijn, en dat dan pas de ten departementen nog noodzakelijke studie ter hand genomen zal kunnen worden? Is het niet waarschijnlijk, dat de daaruit voortvloeiende wetsvoorstellen tegelijk met het nieuwe Burgerlijk Wetboek zullen worden behandeld? Acht de Regering, dit alles overwegende, de stelling te boud, dat met de uiteindelijke regeling van de rechtspositie van de huurders van bedrijfspanden nog wel een zestal jaren gemoeid zal zijn? De leden, hier aan het woord, achtten in dit verband het lange uitblijven van de memorie van antwoord inzake het wetsontwerp tot voorlopige regeling van de schadeloosstelling bij onteigening van huurders van bedrijfspanden (kamerstuk 5195) illustratief.

Enkele leden verklaarden, geen termen aanwezig te achten om tot opheffing van de huidige huurbescherming, in welke vorm ook, over te gaan. De door anderen reeds gesignaleerde afwijzende reacties van de gemeentebesturen, welke omtrent de buitenwerkingstelling van de Woonruimtetwet 1947 werden gepolst, beschouwden deze leden als even zovele aanwijzingen voor de Regering, om het pad der liberalisatie tot in een nog ver verwijderde toekomst onbetreden te laten.

Vermindering van woningbouwsubsidies

Het voornemen van de Regering om bij invoering van de algemene huurverhoging de jaarlijkse bijdragen voor woningwetwoningen van gemiddeld f 350 tot gemiddeld f 250 te verminderen, ontmoette bij vele leden bezwaar. De toch reeds vrij hoge huren van nieuwe woningen zullen hierdoor met ongeveer 15 pct. opnieuw stijgen. Hierbij komt dan nog het huurverhogend effect van de kostenstijging, die het gevolg is van de aan de huurverhoging gekoppelde loonstijging in de bouwvakken en aanverwante bedrijven. Zij vroegen, hoe groot de Minister dit bijkomend effect schat. De leden, hier aan het woord, achtten de voorgenomen subsidievermindering in flagrante tegenstelling met de aanzienlijke subsidieverhoging, welke ten aanzien van overeenkomstige particuliere woningen is voorgenomen.

Een overeenkomstig bezwaar opperden deze leden met betrekking tot de subsidievermindering voor woningen, vallende onder de Regeling bevordering eigen-woningbezit. Zij drongen erop aan, dat met name voor de eenvoudigste woningen de subsidie hoger gesteld zal worden.

In welke mate zal de huurverhoging resulteren in een vermindering van subsidies voor de bestaande woningwetwoningen? De hier aan het woord zijnde leden spraken de verwachting uit, dat de Minister van deze gelegenheid gebruik zou maken, de onderhoudsnormen van woningwetwoningen meer met de werkelijkheid in overeenstemming te brengen. Zij zouden omtrent de voornemens van de Minister te dezer zake gaarne nader worden ingelicht.

Voorts zouden deze leden gaarne worden ingelicht omtrent de gevolgen, welke de huurverhoging heeft voor hen, die zich met behulp van de Financieringsregelingen Woningbouw 1947 en 1948 een eigen huis verschaften. Zij hadden de indruk, dat in een aantal gevallen de definitieve uitkering ingevolge deze regelingen zodanig zal worden verlaagd, dat de stijging der periodieke lasten voor de eigenaar de looncompensatie overtreft. Kan de Minister dit eens aan de hand van enkele voorbeelden uit de praktijk nader toelichten?

ARTIKELEN

Artikel 1 A (artikel 1 Huurwet). Tegen het voorstel, de Huurwet voortaan niet meer van toepassing te doen zijn op ongebouwd onroerend goed, rezen bedenkingen van vele zijden. Tegenover de mededeling in de memorie van toelichting, dat de huurprijsregeling van deze categorie van huurobjecten al jaren geen betekenis meer heeft en dat nog slechts de huurbescherming tot heden gehandhaafd bleef, werd ge-

steld, dat, indien de huurbescherming vervalt, daarmee de positie van de huurder bij de prijsonderhandeling verzwakt wordt. Men verwachtte derhalve van de voorgestelde wijziging wel degelijk een stijging van huurprijzen. Voor zeer veel bedrijven zijn opslagterreinen e.d. van groot belang en vooral ook in de steden bestaat hiernaar dan ook grote vraag.

Opgemerkt werd, dat het hier eveneens een onderwerp betreft, hetwelk de commissie-Houwing nog in studie heeft. Zou men voor het ongebouwd onroerend goed de huurbescherming geheel opheffen, dan zou dit een schoksgewijze, onwenselijke ontwikkeling in bepaalde streken van het land betekenen, en een volkomen vooruitlopen op de definitieve wetgeving, daar immers ook artikel 28 c t/m e, hierop niet van toepassing zou worden.

Gevraagd werd of voorts nader kon worden geadstrueerd, dat voor wat woonwagens betreft de huurprijsbeheersing geen betekenis meer heeft en de huurbescherming volstrekt overbodig is geworden. Zijn nagenoeg alle woonwagens eigendom van de bewoners?

Artikel 2 Huurwet. Vele leden vestigden er de aandacht op, dat ingevolge het tweede lid van dit artikel, hetwelk niet voor wijziging is voorgedragen, alle bedragen naar boven worden afgerond. Zij vroegen of men ditmaal nu niet eens een afronding naar beneden zou toepassen.

Artikel 1 B (artikel 3 Huurwet). Opgemerkt werd, dat, indien aan de bij artikel 1 A naar voren gebrachte wens zou worden tegemoet gekomen, het huidige eerste lid van artikel 3 der Huurwet gehandhaafd diende te blijven.

De voorgestelde redactie van het nieuwe eerste lid, sub b, gaf verscheidene leden aanleiding op het volgende te wijzen. Ten aanzien van de verhuur van bedrijfspanden is het sinds de invoering van de z.g. facultatieve huurverhogingsmogelijkheid gebruikelijk, een huurverhogingsclausule in de contracten op te nemen, waarbij partijen reeds tevoren overeenkomen, dat een bij de wet in te voeren mogelijkheid tot huurverhoging op de betrokken verhuur van toepassing zou zijn, en wel tot het maximum van het toelaatbare. Hoewel de wet van 24 december 1953 (*Stb.* 580) — gelijk een dezer leden elders in dit verslag reeds in ander verband had opgemerkt — uit een juridisch oogpunt allesbehalve bevredigend was, heeft de praktijk na enige strubbelingen de weg gevonden en is deze materie in het algemeen in rustiger banen gekomen.

De toevoeging nu in de wetstekst van het woord „nadien” deed de hier aan het woord zijnde leden vrezen, dat de geboekte vooruitgang zal worden ongedaan gemaakt. Het was hun opgevallen, dat de memorie van toelichting te dezen aanzien geen opheldering verschaft. Huns inziens duidde deze toevoeging op de wens, dat de feitelijke huurprijzen per 31 maart 1960 de wettelijk hoogst toelaatbare zullen blijven, tenzij partijen nadien een hogere huurprijs overeenkomen.

Dit zou het tot dusverre gevolgde systeem doorkruisen en in wezen in tegenspraak zijn met de elders in de memorie van toelichting naar vorengebrachte gedachte, dat de bedrijfspanden op de weg naar vrijmaking veel verder zijn gevorderd dan de woningen. Het kwam deze leden voor, dat een doorkruisen van de nu gevolgde praktijk bepaald onwenselijk ware voor de verhuur van bedrijfspanden.

Deze leden meenden, in de door hen veronderstelde uitwerking van de voorgestelde redactie nog een incongruentie te ontwaren bij vergelijking met het nieuwe artikel 28b, sub a, volgens welke bepaling in een toekomstig geliberaliseerd gebied een vooraf overeengekomen huurverhoging ten aanzien van woningen niet zal kunnen gelden zonder meer. Deze zou pas kunnen worden overeengekomen via de liberalisatie en niet bij voorbaat. Volgens art. 28b, sub b, zou men echter wel bij bedrijfspanden tevoren een huurverhoging kunnen overeenkomen met het oog op de liberalisatie, welke verhoging dan na de liberalisatie automatisch zou gelden.

Met betrekking tot het tweede lid vestigden zeer vele leden er de aandacht op, dat de huurverhoging, evenals de vorige, o.a. op noodwoningen van toepassing zal zijn. Zodanige regelmatige huurstijging voor noodwoningen bevreemde hen, zodat zij

op een nadere toelichting aandrongen. Daarbij zouden zij o.a. gaarne ingelicht worden omtrent de afschrijvingstermijn, welke voor bedoelde woningen geldt.

Vele leden wezen er voorts op, dat het onderwerpelijk lid van artikel 3 der Hurrwet, onder *f*, de toekomstige huurverhoging ook van toepassing verklaart op een aantal panden, waarvoor na de inwerkingtreding van de Wet op de Materiële Oorlogsschaden rijkssteun is gegeven. Zij meenden te weten, dat het departement eigenmachtig ook vroegere huurverhogingen op dergelijke panden van toepassing heeft verklaard en vroegen hieromtrent nadere inlichtingen.

In verband met hetgeen in het zesde lid ten aanzien van duplexwoningen zal worden bepaald, stelden zeer vele leden de vraag, of nauwkeurig kon worden uiteengezet, op welke wijze de huurverhoging van duplexwoningen zal geschieden, en of o.a. van duplexwoningen, die na 10 jaar nog als zodanig gehandhaafd blijven, de huren vanaf dat tiende jaar worden verlaagd met de toeslag, die wordt verleend wegens kosten voor ombouw tot eengezinswoning.

Artikel 1 G (artikel 12a Huurwet). Sommige leden vroegen, of de partij, die zich tot de huuradviescommissie wendt, verplicht zal zijn, haar tegenpartij daarvan tegelijkertijd in kennis te stellen, opdat men over en weer tijdig weet, dat alsnog wijzigingen mogelijk zijn.

Artikel 1 J (artikel 28a Huurwet). Vele leden, die van de „categorale” buitenwerkingstelling sub *a* allerlei moeilijkheden verwachtten, meenden, dat zulks met name ten aanzien van de grensgevallen was te voorspellen.

Zij vroegen wie, ingeval de grens een huurgrens is, voor een bepaald goed objectief uitmaakt, of het al dan niet in de geliberaliseerde zone valt, want de artikelen 11 en 20 gelden dan niet meer.

Van andere zijde werd gevraagd, of bij de beoordeling, of een gemeente al dan niet voor beëindiging van de werking van de Huurwet dient te worden aangewezen, alleen het aantal woningen in de beschouwingen zal worden betrokken, dan wel mede gelet zal worden op de kwaliteit der woningen.

Artikel 1 J (artikel 28c Huurwet). Het in de memorie van toelichting gebezigde woord „ontruimingsbescherming” werd minder gelukkig geacht. Immers beogen de nieuwe artikelen 28c e.v. een in de plaats van de huurbescherming tredende bescherming tegen ontruiming te bieden.

Indien men dan al een afzonderlijke benaming zou willen geven aan de nieuwe bescherming, welke het ontwerp introduceert, zou men, aldus een lid, wellicht beter kunnen spreken van indirecte of afgeleide huurbescherming, te meer nu het in te voeren artikel 28h een inhoud heeft, welke van gelijke aard en strekking is als artikel 19 inzake de door dit lid als „rechtstreeks” beschouwde huurbescherming bezit.

Van meer dan één zijde werd de in het eerste lid van dit artikel vermelde schorsingstermijn van één maand wel zeer kort geacht. Alleen reeds b.v. een maand vakantie of afwezigheid, aanvangende toevalligerwijze op het tijdstip, waarop de ontruiming zou moeten geschieden, kan de gewezen huurder in verlegenheid brengen. Waar deze schorsing bovendien tot één jaar of meer kan worden verlengd, werd er voor gepleit, haar op twee maanden te stellen. Een lid drong erop aan, hier drie maanden toe te staan.

Artikel 28 I J (artikel 28d Huurwet). Verscheidene leden vroegen, wat moest worden verstaan onder „redelijke belangen”, als bedoeld in het derde lid.

Geeft de Regering bij nader inzien niet de voorkeur aan de in artikel 18, tweede lid, sub *d*, voorkomende woorden „economische belangen en maatschappelijke behoeften”?

Een lid meende, dat het juistere ware, de bepaling aldus te redigeren, dat de kantonrechter het verzoek „kan inwilligen” — eveneens overeenkomstig de terminologie van artikel 18, tweede lid, ingevolge hetwelk de verhuurder de ontruiming „kan” vorderen —, indien de economische belangen of maatschappelijke behoeften van de huurder, in vergelijking met die van de verhuurder, zo ernstig geschaad zouden worden, dat

zijn maatschappelijk bestaan in gevaar zou zijn gebracht. Op die wijze zou naar het gevoelen van dit lid meer concreet tot uitdrukking zijn gebracht, in welke gevallen de kantonrechter de gewezen huurder alsnog de desbetreffende schorsingstermijnen zou kunnen toekennen.

Artikel 1 J (artikel 28e Huurwet). Verscheidene leden achtten de bij dit artikel voorgestelde verlengingstermijnen te lang. Zij waren van oordeel, dat zulks geen aanbeveling verdiende, aangezien dan de liberalisatie te moeizaam zou worden verwezenlijkt. Zo zou de kantonrechter bij woningen 3 keer binnen 2 jaar en bij bedrijfspanden 5 keer binnen 3 jaar geadeerd kunnen worden voor het toekennen van de „indirecte” huurbescherming. Bij kortere termijnen wordt de herverdeling veel soepeler bereikt. Op grond van deze overweging zouden zij na de eerste verlengingstermijn van 1 jaar één nieuwe termijn voor zowel woningen als bedrijfspanden van nog 1 jaar mogelijk gemaakt willen zien.

Artikel 1 J (artikel 28f Huurwet). Ook de bij dit artikel voorziene rekestprocedure gaf een lid aanleiding erop aan te dringen, geheel de verlengingsprocedure aanmerkelijk te vereenvoudigen en te bekorten.

Bij inwilliging van de verzoeken moet de Huuradviescommissie gehoord worden om de vergoeding te bepalen voor het voortgezette genot van het betreffende pand. Dit ontnemt, aldus dit lid, terstond aan de voorziene rekestprocedure haar eenvoudigheid. De ervaring heeft immers geleerd, dat ook met de vaststelling van een huuradvies geruime tijd gemoeid kan zijn. Drie rekestprocedures bij een kantonrechter binnen 2 jaar, of 5 binnen 3 jaar, zijn eveneens nauwelijks binnen die tijd af te werken. De ene procedure zou nauwelijks afgewerkt zijn of de volgende kan, c.q. moet alweer begonnen worden.

Het hier aan het woord zijnde lid meende, dat, als de liberalisatie eenmaal zo ver is, in alle gevallen, waarin ontruimd zou moeten worden, een algemene uitsteltermijn gegeven zal kunnen worden van drie maanden. Tijdens die termijn zou de kantonrechter gerekestreerd moeten kunnen worden om deze termijn te verlengen tot b.v. 1 jaar voor woningen en 2 jaar voor bedrijfspanden. Daarmede zou de zaak dan ook afgedaan dienen te zijn.

Artikel 1 J (artikel 28g Huurwet). Vele leden zouden het op prijs stellen, indien de Regering uiteenzette, waarom zij voor het geliberaliseerde gebied de in het huidige artikel 27, derde lid, gegeven waarborg, dat van beslissingen van kantonrechters tot ontruiming altijd hoger beroep en cassatie openstaan, wenst te laten vervallen. Is deze waarborg juist hier niet op zijn plaats?

Artikel II. Vele leden vroegen of ministeriële beschikkingen op grond van het vigerende artikel 5, tweede lid, der Huurwet van kracht blijven.

Aldus vastgesteld 18 februari 1960.

ANDRIESEN
SUURHOFF
LUCAS
VAN VLIET
BOMMER
VAN DE WETERING
PESCHAR ¹⁾
BORST
VAN EIJSSEN
VAN EIBERGEN
VAN DER PEIJL
LEMAIRE
VAN HELVOORT
SCHUITMAKER
KUIPER-STRUYK.

¹⁾ Plaatsvervanger van de heer Hofstra, die verhinderd was aan de vaststelling van dit verslag mede te werken.