

ALGEMEEN

Vele leden verklaarden in het algemeen te kunnen onderschrijven, hetgeen in de eerste alinea onder het hoofd „Algemeen” in de memorie van toelichting wordt opgemerkt. In dit verband konden zij erkennen, dat aan een verdere optrekking der huren niet kan worden ontkomen.

Zij betuigden waardering voor het door de Sociaal-Economische Raad uitgebrachte rapport voor het op langere termijn te voeren huurbeleid. Het is echter teleurstellend, dat de S.E.R. alleen tot eensluidende conclusies is gekomen inzake de noodzaak van een verdere huurprijsstijging, doch over de mate daarvan en de te volgen procedure, onderling zozeer van mening verschilt.

De Regering heeft gekozen voor het systeem van driemaal 10, 11 of 12 procent verhoging met een tussenpoos van telkens 2 jaar, zij het met een aantal uitzonderingen. De aan het woord zijnde leden verklaarden zich thans nog niet definitief te kunnen uitspreken over het percentage van 10, 11 of 12 pct. huurverhoging per 1 juli a.s. Zij wilden uitdrukkelijk vooropstellen, dat hun standpunt mede zal worden bepaald door de ontwikkeling van de algemene economische en sociale situatie.

Evenmin wensten zij zich thans vast te leggen op percentages en data van verdere huurverhogingen. Het S.E.R.-rapport gaat uitdrukkelijk uit van stabiliteit der stichtingskosten voor woningen, hetgeen impliceert, dat eventuele loonsverhogingen de produktiviteitsstijging niet te boven gaan; bovendien is uitgegaan van een globale stabiliteit van het algemeen prijsniveau. De toekomstige sociaal-economische ontwikkeling in ons land is in sterke mate bepalend voor de mogelijkheid van verdere huurverhogingen, en deze ontwikkeling is over een reeks van jaren niet met zekerheid te voorspellen. Daarenboven hangt het in de toekomst te voeren huurbeleid belangrijk af van het beeld, dat de bouw- en grondkosten van de in komende jaren te bouwen woningen te zien zullen geven.

Voor wat dit laatste betreft, moet helaas worden vastgesteld, dat de tot nu toe tot stand gekomen huurverhogingen de gaping tussen de huren van de bestaande woningen en van het kostprijsuurpeil van de nieuwbouw, afgezien van kwaliteitsverschillen van de woningen, nog lang niet hebben gevuld. De stijging van de grond- en bouwkosten is voortdurend zodanig geweest, dat de betekenis van elke huurprijsverhoging als middel tot het doel, dat de Regering nastreeft, er bijna geheel illusoir door is gemaakt.

In dit verband dringt zich opnieuw de vraag op: bestaat er correlatie tussen huurprijsverhogingen en stijging van de bouwpreizen en zo ja, hoe is deze te verklaren en wat kan ertegen worden gedaan? Wat is het oordeel van de Minister hierover? Waarom wordt niet meer praktische aandacht geschonken aan de suggesties, door de S.E.R. in 1959 gedaan, suggesties, waarvoor in het Parlement meermalen de aandacht van de Minister is gevraagd? Het betreft hier een ernstig probleem, dat het huurbeleid van de Regering in het hart raakt.

Mede gezien het sinds het uitbrengen van het S.E.R.-rapport opnieuw te constateren ongunstig verloop van de bouwkosten, verklaarden deze leden, twijfel te koesteren ten aanzien van de juistheid van de voorgestelde huurverhoging, zolang niet vaststaat, dat deze ontwikkeling in gunstige richting wordt omgebogen.

Los van het bovenstaande, vroegen de aan het woord zijnde leden zich af, of ook voor woningen, na 1957 gebouwd, de huurverhoging onverkort moet worden toegepast? Hoe denkt de Minister over een regeling, waarbij woningen, gebouwd na 1957, in het algemeen — behoudens uitzonderingen — buiten de huurverhoging zouden vallen?

Ook wezen zij op de brief van de drie centrales van woningbouwverenigingen dd. 19 juni 1961, gericht aan de Minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid. Gaarne zouden zij de mening van de Minister vernemen omtrent de in deze brief behandelde punten, voor zover zij met het wetsontwerp **6538** in verband staan.

Vele andere leden waren van oordeel, dat aan het huurbeleid de volgende uitgangspunten — in onderlinge samenhang — ten grondslag moeten liggen:

1. het huurpeil dient zich op den duur te richten naar de aanvaardbare kostprijs huur van nieuwe woningen;
2. het huurpeil dient in een redelijke verhouding tot het inkomenspeil te staan;
3. een verhoging van het huurpeil dient mede te worden aangewend tot verbetering van de volkshuisvesting;
4. overblijvende kwaliteitsverschillen tussen de woningen dienen in de huurprijzen tot uitdrukking te komen.

Het eerste uitgangspunt houdt naar hun oordeel in, dat geen verdere huurverhoging plaatsvindt dan nadat de kostprijs huur tot een aanvaardbaar niveau is teruggebracht. Dit laatste wordt echter door de Regering onvoldoende nagestreefd, getuige de voortdurende stijging van bouw- en grondkosten.

Met betrekking tot het tweede uitgangspunt wezen deze leden met instemming op het standpunt, dat de vertegenwoordigers der vakbeweging in de S.E.R. innamen. Overeenkomstig dit standpunt is 15 pct. (tijdelijk 17½ pct.) van het gemiddelde netto-arbeidsloon (inclusief kinderbijslag en vakantietoeslag) een aanvaardbare norm voor de huurquote. De Regering evenwel wijst het stellen van een algemeen geldende norm voor de verhouding tussen huur en inkomen af.

Ingevolge het derde uitgangspunt zou de huurverhoging voor nieuwe woningen niet uitsluitend moeten worden aangewend voor subsidieverlaging, maar tevens voor verhoging van het woonpeil. Voor bestaande woningen zou zulks leiden tot maatregelen, die strekken tot financiering van kwaliteitsverbetering (huurafroming of huurblokkering). Echter ook in dit opzicht weigert de Regering haar medewerking.

Het vierde uitgangspunt wordt door de Regering weliswaar aanvaard, maar heeft zijn uitwerking gevonden in een administratief ingewikkelde regeling van huurcorrecties, die allerwege ontevredenheid heeft gewekt. Voorts worden de in de laatste jaren gebouwde en de alsnog te bouwen woningwetwoningen automatisch met het volle percentage in huur verhoogd, zonder dat kwaliteitsverschillen dit rechtvaardigen.

Toetsing van het voorliggende wetsontwerp aan de gestelde uitgangspunten voor een goed huurbeleid deed deze leden tegen dit ontwerp ernstig bezwaar maken. Zij betreurden het in het bijzonder, dat de Regering het advies van de in dit opzicht eensgezinde vakbeweging (waarin o.a. wordt aangedrongen op meer woningwetwoningen, op maatregelen ter verlaging van bouwkosten en op beperking van de huurverhoging van vooroorlogse woningen) zonder meer had afgewezen.

Verscheidene leden konden zich in grote lijnen wel verenigen met hetgeen dit wetsontwerp beoogt en met de gedachtengang, die de Minister stelt in de memorie van toelichting. In het bijzonder had het de instemming van deze leden, dat hetgeen gesteld is in de regeringsverklaring van 26 mei 1959 nog volledig van kracht blijkt te zijn. Zij hadden ook kennis genomen

van de mededeling, dat de Minister het „huurquote-systeem” niet uitvoerbaar acht en derhalve verwierpt. Ook zij achtten het onjuist om voor de verhouding tussen huur en inkomen een algemeen geldende norm vast te stellen.

Verheugend achtten zij voorts de mededeling, dat, wanneer de woningnood in grote trekken zal zijn opgeheven, daarmee tevens een einde zal moeten komen aan de bemoeiing van de overheid ingevolge de Huurwet, welke wet immers slechts als een noodmaatregel is te beschouwen. De vraag dringt zich op of de Minister evenzo denkt over de opheffing van de Woonruimtetwet 1947.

Deze leden vroegen zich af of het niet juist zou zijn de gedachtengang van de Minister ten aanzien van de voorgenomen volgende huurverhogingen in de wet vast te leggen. Het argument, dat dan volgende regeringen gebonden zouden zijn, achtten zij niet zwaarwegend, omdat de wetgever vrijwel bij alle wettelijke regelingen volgende regeringen bindt.

Zij wilden de Minister ten slotte in overweging geven, nu reeds ten aanzien van de hogere en hoogste huren liberalisatiemaatregelen te nemen, opdat zich ten aanzien van dergelijke woningen reeds een vrije markt vormt, waaruit lering kan worden getrokken. Dit is van groot belang na de vele jaren van geleide huurpolitiek.

Verscheidene leden betuigden in beginsel hun instemming met een beleid, hetwelk erop gericht is om binnen afzienbare tijd weer tot evenwichtige verhoudingen te geraken op de woningmarkt. Uit dien hoofde konden zij onderschrijven, dat nog enige huurverhogingen nodig kunnen zijn, alvorens een zodanig gewenste situatie verkregen zal zijn. De vraag, of die verwezenlijkt kan worden, wanneer het huidige huurpeil met 30 pct. zal zijn omhooggebracht, wensten zij op dit moment niet te beoordelen. Wel vroegen zij zich af, of de percentages, welke zijn genoemd, niet in overwegende mate zijn afgestemd op de vraag, welke verhogingen nog nodig zullen zijn om tot een (zij het globale) afbouw van de subsidies te komen. De leden, hier aan het woord, zouden het zeer op prijs stellen, indien de bewindsman zijnerzijds nog eens nader zou willen uiteenzetten, waarop zijn prognose (3 maal een verhoging van 10 à 12 pct.) is gebaseerd.

Als uitgangspunt aanvaardend, dat in normale verhoudingen een prijs, als in het wetsontwerp voorgesteld, moet kunnen worden opgebracht zonder dat subsidies worden verstrekt, vroegen deze leden zich toch wel ernstig af, of, gezien in het licht van de ontwikkeling, welke in dezen sinds 1945 heeft plaatsgevonden, gesproken kan en mag worden van „normale verhoudingen” zonder meer. Dit nader adstruerend, wilden zij opmerken, dat bedoelde subsidies destijds niet alleen zijn ingevoerd omdat de kostprijs van de woningen voor velen onbetaalbaar werd geacht, maar tevens om een te ver uitlopen van de lonen te voorkomen, met het doel, weer een gezonde concurrentiepositie te verwerven en te behouden op de wereldmarkt. Deze leden waren dan ook van oordeel, dat het subsidiesysteem welbewust is gekozen als een onderdeel in het geheel van onze nationaal-economische politiek. Een vraag, welke hen bezighield, is dan ook, of deze aspecten mede hebben gegolden bij de overwegingen, waardoor de Regering zich heeft laten leiden bij het thans ingediende wetsontwerp. Zij zouden het op prijs stellen, indien de Regering op deze zaak nog eens nader en dieper zou willen ingaan. Daarbij zou het voor hen interessant zijn te vernemen of ook de Regering de vorenaangeduide zienswijze met betrekking tot het subsidie karakter deelt. Voorshands vroegen deze leden zich af, of de loonontwikkeling wel een zodanige gunstige wijziging heeft doen zien, dat hun gezichtspunten aan betekenis zouden hebben ingeboet. Zij betwijfelden dit, zulks te meer, nu het, volgens het wetsontwerp, de bedoeling is zelfs de laatst gereed gekomen woningen in huur te verhogen. Hoe kunnen dan de huren van woningen, welke vóór 1940 werden gebouwd en van die, welke na 1945 tot stand kwamen, tot elkaar worden gebracht?

Ook zouden deze leden gaarne willen vernemen, welke de verhouding huur—inkomen moet zijn. Deze vraag klemmt te meer, omdat van verschillende zijden voor deze verhouding

huurpercentages worden genoemd, die in werkelijkheid reeds ver overschreden worden.

Sommige leden konden in grote lijnen akkoord gaan met het door de Regering in de memorie van toelichting ontwikkelde standpunt. Naar hun mening is een van de voornaamste belemmeringen om te komen tot herstel van gezonde verhoudingen met betrekking tot de volkshuisvesting het te lage huurpeil. Een woning dient nu eenmaal betaald te worden en een volk kan alleen goede woningen in voldoende getale verkrijgen, wanneer het bereid is daarvoor te betalen.

Ondanks enige verhogingen bleef het huurpeil ten achter bij de stijging der overige prijzen. Immers, terwijl de prijzen over het geheel genomen sinds de oorlog zijn verdrievoudigd en de materiaal- en loonkosten in de nieuwbouw zelfs 5½ maal hoger zijn dan vóór de oorlog, werden de huren van de vóór de oorlog gebouwde huizen in doorsnee (en op een enkele uitzondering na) met niet meer dan 112 pct. verhoogd. Men is dan ook stelselmatig ontwend om de economische huur te betalen voor het geboden woongerief. Herstel van het evenwicht tussen vraag en aanbod zal dan ook nodig zijn om weer de gewenste situatie te krijgen, dat ieder kan gaan wonen waar hij wil tegen een huur, die in overeenstemming is met de werkelijke waarde van de woning. Huurverhoging en uiteindelijk een vrije huurmarkt zullen dan ook noodzakelijk zijn om te voorkomen, dat de woningnood in ons land een permanent karakter krijgt.

Vele leden vermochten deze redenering niet te volgen. Zij achtten het onjuist wanneer men enerzijds prijzen van nieuwe artikelen en anderzijds huren van oude woningen, die onderhevig zijn aan een proces van waardevermindering, gaat vergelijken.

Met het door de Regering voorgestelde schema, nl. het optrekken van het huurpeil in drie opvolgende fasen met een tussenruimte van telkens 2 jaar konden de eerderbedoelde sommige leden zich verenigen, evenals met de percentages en met de datum van ingang van de eerste verhoging per 1 juli 1962. Wel vroegen zij zich af, of de in de laatste 3 jaar gebouwde woningen niet van de huurverhoging uitgezonderd kunnen worden.

Enkele leden achtten het een tweeslachtig beleid, wanneer de Regering enerzijds — en nog wel tijdens een periode van voortdurende woningschaarste — streeft naar z.g. evenwichtshuren, die worden bepaald door vraag en aanbod, terwijl anderzijds de lonen niet aan dit marktmechanisme worden prijsgegeven. Indien de Minister hiertegenover zou willen stellen, dat huurverhogingen steeds vergezeld gaan van looncompensaties, wensten deze leden op te merken, dat:

a. de huren dan toch een groter — en in veel gevallen te hoog — percentage van de lonen gaan vormen (een huurquote als richtlijn achten zij nodig);

b. elke huurverhoging doorwerkt in de overige prijzen;

c. meerdere groepen geen compensatie ontvangen;

d. de huurcompensatie ontegenzeggelijk een stijging van de bouwkosten tot gevolg zal hebben, waardoor binnen afzienbare tijd een nieuwe huurverhoging noodzakelijk zal worden.

Het was hun in dit verband niet duidelijk, waarom de stelling, dat hogere lonen hogere prijzen veroorzaken, niet op de huurcompensatie van toepassing zou zijn.

Hunne zijds bestonden voorts ernstige bezwaren tegen een algemene huurverhoging, waarbij ook het vooroorlogse woningbezit betrokken wordt. De reeds plaats gehad hebbende huurverhogingen zijn ruimschoots voldoende ter dekking van de stijging der onderhoudskosten. Het merendeel dezer woningen is verouderd, hetgeen ook zeker in een lagere huur tot uitdrukking moet komen. Een huurverhoging van het oude woningbezit, indien hieraan niet wordt verbonden een verplichting tot verbetering van dat bezit, heeft slechts een verhoging van de handelswaarde van deze woningen tot gevolg, waarmee geen huisvestings- doch slechts een beleggingsbelang wordt gediend. Bovendien zal huurverhoging van het

vooroorlogse woningbezit de noodzakelijke vervanging van een belangrijk deel daarvan in de weg staan.

De totale woningvoorraad bedroeg op 1 januari 1961 2 891 760, waarvan 1 000 000 gebouwd vóór de eerste wereldoorlog. Kan enig inzicht worden verstrekt omtrent de volgende vragen? Welk aantal van dit totaal is in gebruik als huurwoning? Hoeveel van deze huurwoningen zullen naar schatting voor de voorgestelde huurverhoging in aanmerking komen? Is het mogelijk, enig inzicht te geven omtrent de thans voor deze woningen geldende huren?

Is er — zo werd voorts nog gevraagd — nu de huren der bestaande woningen opnieuw worden verhoogd, geen aanleiding de toeslagen, genoemd in artikel 9 van het Besluit Bijzondere Huurprijzen, te laten vervallen?

Compensatiemaatregelen

De datum van ingang van de voorgestelde huurverhoging was voor vele leden — met inachtneming van hetgeen zij eerder hadden opgemerkt — aanvaardbaar, omdat deze samenvalt met de verlaging van loon- en inkomstenbelasting, welke verlaging ditmaal ook enige compensatie zal bieden voor de hogere huurlasten aan hen, die geen deel hebben aan compensatie door verhoging van lonen en salarissen. Weliswaar geeft de voorgenomen compensatie in het algemeen geen baat voor de buiten het arbeidsproces staande bejaarden, maar gelukkig mag worden aangenomen, dat per 1 juli a.s. ook een belangrijke verhoging van de A.O.W.-uitkering tot stand zal komen, zodat daaruit mede de last van deze huurverhoging voor de bejaarden zal kunnen worden opgevangen. Is het, zo werd gevraagd, ook de bedoeling, de uitkeringen uit hoofde van andere sociale wetten te verhogen?

Dat de huurverhoging zal worden gecompenseerd door een algemene loonmaatregel, had in principe de instemming van tal van leden. De commissie als geheel was echter van oordeel, dat een onvoldoende inzicht bestaat in de omvang van deze en andere compensatiemaatregelen. En toch is een dergelijk inzicht nodig om de voorgestelde huurverhoging op haar juiste merites te kunnen schatten. Algemeen werd er dan ook op aangedrongen, dat de Minister hieromtrent uitvoerige inlichtingen zal verschaffen. In dit verband werd ook gevraagd, hoe de verhouding zal zijn van de totaliteit van de verhoging van de huursom en de totaliteit van de gedachte compensatie. Hoe groot is naar schatting, in verband met de verhoging van salarissen en huren, de rechtstreekse invloed op de begroting? Hoe groot is het geschatte bedrag, dat deze huurverhoging aan meerdere belasting zal opbrengen? Zullen de loonmaatregelen tevens benut worden om het classificatieverschil tussen de gemeenten verder te verminderen? Van welke omvang is de groep die geen compensatie ontvangt?

Subsidievermindering

Vele leden meenden, dat niet te ontkennen valt, dat het huurvraagstuk nauw verbonden is met dat van de subsidiering. Volgens het voorstel van de Regering zal de subsidiewoningwetbouw telkens met plm. f 85 verlaagd worden (en dus ten slotte geheel vervallen), terwijl de premies particuliere bouw eveneens geleidelijk kunnen vervallen.

Deze leden meenden, dat subsidieverlaging slechts verantwoord is, als het huurpeil opgetrokken wordt op grond van vergelijking met kwalitatief gelijksoortige woningen. Zolang het huurniveau van de nieuw te bouwen woningen relatief hoog ligt, is subsidieverlaging voor deze woningen moeilijk aanvaardbaar. In de memorie van toelichting wordt gesteld, dat met betrekking tot gesubsidieerde particuliere woningen verlagingen worden toegepast in de subsidies, die adequaat zijn aan de verlaging in de woningwetsector. Zal dit tot gevolg hebben, dat in 1966, ná de totstandkoming van de laatste huurverhoging, voor de particuliere woningen, gebouwd met subsidie ingevolge de Premie- en bijdrageregeling 1960, nog bijdragen zullen blijven bestaan van f 125 tot f 150 per jaar?

De aan het woord zijnde leden zouden gaarne nader willen zien aangetoond, dat subsidieverlaging noodzakelijk is in de omvang waarin en ten aanzien van de woningcategorieën, waarvoor deze wordt voorgesteld.

De opbrengst van de huurverhoging — zo stelden zij — wordt uitsluitend aangewend voor subsidievermindering. Moet een deel der baten, voortvloeiende uit de huurverhoging, niet worden bestemd voor een versterking van de onderhouds-reserves, betrekking hebbende op de bestaande woningwet-woningen?

Vele andere leden merkten op, dat blijkens de memorie van antwoord op begrotingshoofdstuk XI de bijdragen voor nieuwe woningwetwoningen in het kader van de huuraanpassingen in de jaren 1962, 1964 en 1966 komen te vervallen. Hetzelfde zal geschieden met de premies voor eigen woningen. Hoe denkt de Regering te handelen met de subsidies voor de z.g. A-woningen?

Ook informeerden deze leden naar de voornemens van de Regering met betrekking tot de normen voor onderhoud en administratie bij de exploitatie van woningwetwoningen. Zal — evenals dit in 1960 het geval was — de helft van de huurverhoging worden bestemd voor woningverbetering en groot onderhoud?

Statistisch woningtekort

De veronderstelling, dat rond 1965 het statistisch woningtekort tot het verleden zal behoren, is — volgens vele leden — mede grondslag van het totale huuraanpassingsprogramma van plm. 30 pct. gemiddeld. Is deze grondslag echter niet wankel? Immers, het statistisch woningtekort is geenszins maatgevend voor het woningtekort. Bovendien wordt de wenselijkheid van huurverhoging hierdoor essentieel gebonden aan de woningnood, hetgeen niet zonder meer aanvaardbaar is. Is het niet veeleer de relatie inkomen—huur—stichtingskosten, welke de huurverhoging beheerst?

Verscheidene leden merkten op, dat in het S.E.R.-rapport is uitgegaan van een bepaalde woningproductie per jaar, die destijds aanmerkelijk lager lag dan thans geproduceerd wordt. Daaruit is door de S.E.R. geconcludeerd, dat in 1964—1965 het statistisch woningtekort zal zijn ingehaald. Moet nu, overeenkomstig de hogere productie, niet geconcludeerd worden, dat het statistisch woningtekort eerder zal zijn ingelopen, en zal in verband daarmee de huuraanpassing ook niet eerder moeten worden tot stand gebracht? De aan het woord zijnde leden vroegen zich af, of niet meer valt te zeggen voor een huuraanpassing in twee gedeelten (van 2 maal 15 pct. in plaats van in drie, zoals thans voorgesteld). Hoe denkt de Minister overigens te handelen, indien het statistisch woningtekort belangrijk eerder — zoals thans de verwachting is — zal worden bereikt dan in 1966?

Woningverbetering

Vele leden achtten het gewenst, een bepaling op te nemen, waardoor het mogelijk wordt om huurders, die zich tegen verbeteringswerkzaamheden in de door hen bewoonde woningen verzetten, te dwingen om deze toe te laten. Dit zou b.v. bereikt kunnen worden door toevoeging van een nieuwe ont-ruimingsgrond aan het bepaalde in artikel 18, lid 2, der wet.

Ook wezen zij erop, dat het voorkomt, dat in een en dezelfde gemeente en in gemeenten van dezelfde structuur onder gelijkwaardige woningwetwoningen huurverschillen bestaan, welke met de redelijkheid in strijd zijn. Zij zouden van de Minister willen vernemen of hij niet van mening is, dat bedoelde verschillen zoveel mogelijk zouden moeten verdwijnen en op welke wijze dit op basis van de wettelijke maatregelen zou kunnen worden verwezenlijkt.

Met de regeling ten aanzien van woningen, die hetzij wegens gebreken in het woongerief of wegens verwaarlozing van onderhoud, niet voor huurverhoging in aanmerking komen, zoals die in het nieuwe artikel 3, eerste lid, is neergelegd, konden zij zich in beginsel wel verenigen. Zij waren voorsnog van mening, dat het nieuwvoorgestelde vijfde lid van

artikel 3a zal leiden tot een middel tegen de gesignaleerde bezwaren, dat erger is dan de kwaal! Het kwam deze leden voor, dat de toepassing van dit nieuwe voorschrift in de praktijk tot ernstige moeilijkheden en onbillijkheden zou leiden. Is de bepaling van artikel 26a der Huurwet te dien aanzien niet voldoende?

In dit verband vroegen zij zich af, of het geen aanbeveling verdient, in het wettelijke systeem uit te gaan van huurverhoging voor alle woningen, behoudens bepaalde uitzonderingen, en daarbij te bepalen, dat binnen een zekere termijn woningen, die niet aan de gestelde eisen voldoen, verbeterd moeten worden. Wordt aan dit laatste niet voldaan, dan zou de huurverhoging met terugwerkende kracht moeten vervallen. Zij zouden het oordeel van de Minister over een dergelijke systematiek gaarne vernemen.

Vele andere leden vroegen zich, naar aanleiding van het gestelde in artikel I, onder H, af, hoe — ingeval een woning geen gebreken vertoont en voldoet aan de gestelde onderhoudseisen — kan worden aangetoond, in welke toestand de woning verkeerde vóór de huurder overging tot het treffen van voorzieningen. Moet dit bewijs worden geleverd door de huurder? Indien de verbeteringen zijn aangebracht door een vroegere bewoner, maar de huidige huurder aan zijn voorganger daarvoor een bedrag heeft gegeven ter vergoeding van de gemaakte kosten, kan hij volgens de huidige tekst niet profiteren van de voorgestelde regeling. Dient in deze leemte niet te worden voorzien?

Ook komt deze regeling in geen enkel opzicht tegemoet aan het in de praktijk ernstig gevoeld bezwaar, dat ten aanzien van woningcomplexen geen uniforme beslissingen kunnen worden genomen. Op deze moeilijkheden wordt ook de aandacht gevestigd in het adres van de Nationale Woningraad, waar wordt opgemerkt, dat het in hoge mate afhangt van de activiteit van de huurders, of zij de huurverhoging al of niet deelachtig worden. Met de Nationale Woningraad is het vele leden niet duidelijk, waarom het stelsel van individuele behandeling door huuradviescommissies in de weg zou staan aan een complexgewijze aanpak, daar een complex in feite één individueel geval vormt. Weliswaar verklaart de Minister zich bereid om, desgevraagd na te gaan, of een beslissing van de huurcommissies met betrekking tot één of meer woningwetwoningen zich ook tot andere woningen uit het complex moet uitstrekken, maar het zou aanzienlijk eenvoudiger en efficiënter zijn, wanneer de huuradviescommissies complexgewijze zouden kunnen beslissen. Waarom beperkt de Minister de door hem eventueel te nemen beslissing over een geheel complex tot woningwetwoningen? Waarom wil hij zijn beslissing beperken tot het geval, dat de huurverhoging niet zou worden toegepast? Wat zijn de bezwaren om op gelijke wijze te handelen indien het een complex woningen betreft, dat gezien de huurprijs niet, maar gezien de toestand waarin het verkeert, wel voor huurverhoging in aanmerking behoort te komen? Zoals de Minister het nu voorstelt, zou hij uitsluitend kunnen meewerken aan complexgewijze huurvaststelling van in slechte toestand verkerende woningwetwoningen.

Verscheidene leden brachten in dit verband de moeilijkheden in herinnering, die een gevolg zijn van de bestaande regeling welke inhoudt, dat verbeterd onroerend goed een huurprijs zal kunnen hebben overeenkomstig de huurprijs van vergelijkbaar onroerend goed.

Deze maatstaf blijkt in de praktijk vele moeilijkheden op te leveren, aangezien in vele gevallen in het geheel geen vergelijkbaar onroerend goed aanwezig is. Aangezien in dergelijke gevallen bij gebrek aan vergelijkbaar onroerend goed de huuradviescommissies in vele gevallen afwijzend beschikken, doen zich aperte onredelijkheden voor. Is het niet mogelijk in dergelijke gevallen de mogelijkheid open te houden terug te vallen op de z.g. 10 pct.-regeling?

Huuradviescommissies

Van verschillende zijden vroeg men zich af, of het geen aanbeveling verdient de richtlijnen der huuradviescommissies nader

te bezien in verband met de discrepantie tussen de richtlijnen en de z.g. „elf punten” bedoeld in de circulaire van 24 april 1946, welke circulaire betrekking heeft op onderhoudsgebreken van woningwetwoningen. Uit het antwoord op vraag 30 van de memorie van antwoord, begroting 1962, blijkt, dat de Minister voornemens is de algemene maatregelen van bestuur tot vaststelling van voorschriften, als bedoeld in artikel 12a van de Huurwet, te wijzigen, ten einde de huurder te bewegen zijn klachten over de woning niet bij de huuradviescommissie in te dienen vóórdat de verhuurder deze klachten heeft vernomen. Hiermee kan worden ingestemd.

Vele leden zouden gaarne de opvatting van de Minister vernemen over de suggestie, door de Nationale Woningraad gedaan, om, met inachtneming van zekere beperkingen, het hoger beroep van beslissingen van huuradviescommissies krachtens artikel 3a van de Huurwet te verleggen van de kantonrechter naar een centrale instantie. Zij waren van mening, dat de huidige situatie er toe leidt, dat gelijksoortige gevallen door de ene kantonrechter geheel anders worden beoordeeld dan door de andere, met alle onaangename gevolgen daaraan verbonden. Zij vroegen daarbij met name ook aandacht voor de gedachte, in hoger beroep niet opnieuw een feitelijk onderzoek in te stellen, maar te oordelen op grond van het door de huuradviescommissie ter plaatse ingestelde onderzoek.

Geïnformeerd werd voorts of de Minister kennis heeft genomen van de uitspraak van de Hoge Raad dd. 8 december 1961, waarin wordt gewaagd van de onduidelijkheid van het huidige artikel 3a der Huurwet. Is dit voor de Minister geen aanleiding dit artikel te herzien?

Sommige leden herinnerden eraan, dat de Minister in de memorie van antwoord op zijn begroting had medegedeeld, dat de Huuradviescommissies een achterstand hadden van 13 000 gevallen. Blijkt — zo vroegen deze leden — ook hieruit niet, dat een reorganisatie dringend nodig is?

Artikelen

Artikel I, sub A. Vele leden zeiden overwegend bezwaar te hebben tegen de voorgestelde regeling, waarbij alle in de laatste jaren gebouwde en nog te bouwen woningwetwoningen de volle huurverhoging ondergaan. Is het — zo vroegen zij — de Minister ontgaan, dat de huren van deze woningen in de afgelopen jaren voortdurend zijn gestegen door verhoging van bouw- en grondkosten? Zo neen, hoe rijmt de Minister deze regeling dan met zijn standpunt, dat de huren dienen te zijn afgestemd op kwaliteitsverschillen? Waarom wordt ten aanzien van deze woningen niet gehandeld op gelijke wijze als ten aanzien van de premiewoningen, waar wel het stelsel van individuele huuraanpassing is aanvaard?

Vele andere leden stelden vast, dat uit de wettekst niet blijkt, dat gebouwd onroerend goed in de vrije sector buiten de huurverhoging valt. In de toelichting wordt wel gesteld, dat dit „uiteraard” het geval is, maar een expliciete vastlegging in de wet verdient desalniettemin wellicht toch aanbeveling.

Met een huurverhoging voor bedrijfspanden, even groot als voor woningen, konden deze leden zich verenigen. Gevraagd werd of onder „particuliere verhuurders”, bedoeld in de 1ste alinea, bovenaan, op blz. 7 van de memorie van toelichting, ook gemeenten vallen, die aan premiebouw hebben gedaan.

Verscheidene leden was het opgevallen, dat de Minister geen reden aanwezig had geacht om in artikel 3, lid 1, sub b, het woordje „nadien” te laten vervallen. De lijn, geïntroduceerd bij de wijziging van de Huurwet 1960, is derhalve doorgetrokken. Deze leden betreurden zulks, omdat de verhuurder, die te goeder trouw zijn bezit ter wille van de huurder voor lange termijn verhuurde (tegen een toen reeds gebonden huurprijs), nu na deze voorgestelde huurverhoging verder gedupeerd wordt. Bovendien doet zich het gevaar voor, dat, wanneer het bestaande huurcontract afloopt, van een bedrijfspand de huur zo rigoureus verhoogd zal worden, waardoor de huur-

der in moeilijkheden zou komen. Is de Minister bereid, ter verkrijging van een zekere gelijkmatigheid in de huurverhoging van bedrijfspanden, het systeem te wijzigen en terug te keren tot het oude systeem?

Vele andere leden, daarbij verwijzend naar de destijds ter zake gevoerde openbare gedachtenwisseling, spraken zich uit vóór handhaving van het woordje „nadien”.

Vallen — zo werd nog gevraagd — ook noodwoningen onder de huurverhoging? Indien ook duplex-woningen onder de huurverhoging vallen, wordt de verhoging dan toegepast op de basishuur of op de basishuur en toeslag voor ontsplittingskosten te zamen?

Is er, nu de huren der bestaande woningen opnieuw worden verhoogd, geen aanleiding de toeslagen, genoemd in artikel 9 van het Besluit Bijzondere Huurprijzen, te laten vervallen?

Artikel I, sub H. Verscheidene leden vroegen, wat het standpunt van de Minister is, indien huurder en verhuurder gezamenlijk de kosten van de in dit lid bedoelde voorzieningen hebben betaald.

Artikel I, sub J. Vele leden konden zich aansluiten bij de bezwaren, die in het adres van de Nationale Woningraad worden aangevoerd tegen de redactie van de zin, die in het voorstel van de Minister wordt toegevoegd aan artikel 12a, eerste lid. Tegen het stellen van een termijn, waarbinnen een verzoek bij de huurcommissie moet worden ingediend, hadden zij geen bezwaar, maar zij zouden de huurder daarvoor steeds een redelijke termijn willen laten.

Vele andere leden vroegen zich eveneens af, of de toevoeging van een zin aan het eerste lid van artikel 12a van de Huurwet wel juist geredigeerd is. Verdient het geen aanbeveling, zo vroegen zij, om een termijn van zes maanden te stellen voor alle gebreken, die zich na het in werking treden der wet voordoen?

Verscheidene leden informeerden of de Minister kan mededelen, in welke richting de door hem bedoelde „opgeworpen vragen” zijn gegaan en in welke richting hij de oplossing ziet.

Algemeen werd ten slotte aangedrongen op beschikbaarstelling van een tekstvergelijking van bestaande bepalingen en voorgestelde wijzigingen in de wet.

Vastgesteld 15 maart 1962.

DROESEN

ANDRIESEN

MULDERS¹⁾

BOMMER

VAN EIBERGEN

KODDE

VAN DER PEIJL

WESTERHOUT

LEMAIRE

VAN HELVOORT

VERHOEF

LANKHORST

SCHUITMAKER.

¹⁾ Plaatsvervanger van de heer Van Vliet, die heeft opgehouden lid der Kamer te zijn.