

EINDVERSLAG van de commissie van rapporteurs voor het ontwerp van wet tot wijziging van de Huurwet.

Nadat het voorlopig verslag der commissie aan de Regering was medegedeeld, is van haar ontvangsten de navolgende

MEMORIE VAN ANTWOORD

§ 1. Inleiding; algemeen

Het stemt de ondergetekende tot voldoening, dat vele leden op het onderhavige wetsontwerp geen kritiek van formele aard hadden. Met de opvatting van deze leden, dat het hier in de eerste plaats een beleidsaangelegenheid betreft, kan hij volledig instemmen.

Zoals uit de toelichting op het onderhavige wetsontwerp reeds is gebleken, deelt de ondergetekende voorts de mening van deze leden, dat het — gelet op het streven van de Regering om te komen tot herstel van een evenwichtige woningmarkt — noodzakelijk is de huren van de oudere woningen te verhogen, omdat de kostprijshuren van nieuw te bouwen woningen mede als gevolg van de hogere stichtingskosten hoger zijn en het algemene huurniveau — althans op langere termijn — bepaald wordt door de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen.

Het verheugt de ondergetekende derhalve dat de hier aan het woord zijnde leden het streven van de Regering, om tot normalere verhoudingen op het gebied van de huurprijzen te komen, hebben toegejuicht. Met dit doel voor ogen kan ook naar de mening van de ondergetekende tegen de huurverhogingsmaatregel, die de Regering als bescheiden stap in de richting van evenwichtshuren in het onderhavige wetsontwerp heeft voorgesteld, noch tegen de voor 1964 en 1966 in uitzicht gestelde verdere maatregelen op dit gebied in principe bezwaar worden gemaakt.

Deze leden meenden evenwel, dat ter bereiking van het gestelde doel niet met huurprijsverhogingen zonder meer kan worden volstaan en zij kondigden aan hierop verder in het verslag terug te zullen komen, waarbij zij met name aandacht zouden schenken aan het vraagstuk van de bouwprijzen en de subsidies. Zij zouden in dat verband gaarne vernemen op welke wijze de Regering denkt te bewerkstelligen, dat de bij het onderhavige wetsontwerp voorgestelde huurverhoging ten volle dienstbaar gemaakt zal worden aan het gestelde doel. De ondergetekende moge voor de beantwoording van de hier aangekondigde vragen verwijzen naar hetgeen hij mede naar aanleiding van het door deze leden gestelde in het vervolg van deze memorie zal mededelen.

Met voldoening heeft de ondergetekende kennis genomen van de verklaring van sommige leden, dat zij zich met de strekking van dit wetsontwerp konden verenigen, omdat zij het van groot belang achten, dat op de duur normalere toestanden op het gebied van de woningvoorziening worden geschapen.

Deze leden verklaarden het onjuist te achten, dat velen, die in staat zouden zijn een hogere huur te betalen, met subsidies worden gesteund. De ondergetekende kan met deze opvatting in zoverre instemmen, dat hij het van grote betekenis acht, dat met de geleidelijke aanpassing van de huren aan het peil van de evenwichtshuren een geleidelijke subsidieverlaging gepaard gaat.

Het verheugt de ondergetekende voorts, dat een groot aantal leden zich eveneens bleek te kunnen verenigen met de thans voorgestelde wijziging van de Huurwet. Met deze leden is de ondergetekende van oordeel, dat het door de Regering gekozen systeem van drie betrekkelijk geringe huurverhogingen over een termijn van zes jaren in grote lijnen overeenkomt met de door deze leden reeds bij de behandeling van de algemene huurverhoging van 1 april 1960 aanbevolen methode van geleidelijke huuraanpassing „in etappes” met kleinere

huurverhogingspercentages, zij het dan, dat deze etappes en percentages niet in één wettelijke regeling zijn vastgelegd.

Vele andere leden, die tegen het wetsontwerp in het algemeen ernstige bezwaren koesterden, die zij in het vervolg van het verslag ontwikkelden, bleken ten aanzien van een aantal punten met dit ontwerp te kunnen instemmen. Zo waren zij in de eerste plaats verheugd, dat de voorgestelde huurverhoging eerst met ingang van 1 september 1962 in werking zal treden, zodat de Eerste Kamer voldoende gelegenheid heeft het wetsvoorstel te bestuderen en te behandelen. De ondergetekende verklaart, dat de Regering zich met het oog op de behandeling van dit wetsontwerp in de Eerste Kamer genoodzaakt heeft gezien de oorspronkelijke ingangsdatum van 1 juli 1962 te verschuiven naar 1 september 1962, in de verwachting, daarmede de Eerste Kamer voldoende gelegenheid te bieden, dit wetsontwerp de behandeling te geven, die het, gelet op het algemene belang daarvan, vereist.

De aan het woord zijnde leden betuigden voorts hun instemming met het feit, dat het onderhavige wetsontwerp zich beperkt tot de eerste fase van het door de Regering in uitzicht gestelde huuraanpassingsprogramma. De ondergetekende is met deze leden van mening, dat deze methode de voorkeur verdient boven een wettelijke regeling, die ook de in de toekomst op dit gebied te treffen maatregelen reeds vastlegt. In de eerste plaats dient naar de mening van de Regering de Staten-Generaal de gelegenheid te worden gelaten, zich in het licht van de dan bestaande omstandigheden over het verhogingspercentage van latere huurverhogingen, alsmede over het tijdstip, waarop deze zouden moeten worden ingevoerd, uit te spreken. Daarom lijkt het de ondergetekende niet wenselijk bedoelde percentages ook voor de volgende jaren reeds wettelijk vast te leggen, omdat het niet uitgesloten is, dat deze percentages op grond van de dan bekende feitelijke omstandigheden een zekere wijziging zouden moeten ondergaan. Hetzelfde geldt, *matatis mutandis*, voor de datum van invoering van volgende huurverhogingen. Niettemin heeft de ondergetekende het wenselijk geoordeeld, reeds thans het huuraanpassingsprogramma in uitzicht te stellen, omdat de omvang en de draagwijdte van het onderhavige voorstel daar een onderdeel van vormen.

Van de verklaring van deze leden, dat zij kunnen instemmen met het opnemen van de mogelijkheid tot complexgewijze beoordeling door de huuradviescommissies en met het voorschrift, neergelegd in het voorgestelde vijfde lid van artikel 3a van de Huurwet, heeft de ondergetekende met voldoening kennis genomen.

Het heeft hem voorts verheugd van de hier aan het woord zijnde leden te hebben vernomen, dat zij niet in alle omstandigheden gekant zijn tegen huurverhogingen als middel om tot de z.g. evenwichtshuren te geraken. De kritiek van deze leden richt zich blijkens hun betoog, niet zozeer tegen de huurverhoging zelf, als wel tegen de naar hun mening eenzijdige wijze, waarop dit middel thans wordt gehanteerd, waardoor — zo vreesden zij — het effect van de huurverhoging geheel verloren zal gaan. Naar hun mening zouden maatregelen tot verlaging van de stichtingskosten en daarmede van de huren van nieuw te bouwen woningen aan de maatregelen tot huurverhoging vooraf moeten gaan. Zij verwezen in dit verband naar de maatregelen, die reeds meermalen in de beide Kamers der Staten-Generaal als middelen tot verlaging van de stichtingskosten waren aangegeven. Zolang dergelijke maatregelen niet worden getroffen, zo stelden deze leden, zullen hun bezwaren tegen het huurbeleid bij elke volgende fase van de huurverhoging nog in kracht toenemen. Uitgaande van de veronderstelling, dat met de hierbedoelde, niet nader aangeduide maatregelen tot verlaging van de stichtingskosten gedoeld wordt op de maatregelen, die worden aanbevolen in bijlage VIII van het rapport van de Sociaal-Economische Raad inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economische beleid, moge de ondergetekende opmerken, dat — zoals hij reeds bij de mondelinge behandeling van dit wetsontwerp in de Tweede Kamer heeft medegedeeld — van overheidswege alles in het werk wordt gesteld om aan deze suggesties, voor-

zover de overheid te dien aanzien invloed kan uitoefenen, gevolg te geven. Dit geldt voor het bevorderen van het ten uitvoer brengen van standaardplannen met betrekking tot de woningbouw door het verlenen van extra-subsidies voor de z.g. keuzeplannen; voor het bevorderen van de geïndustrialiseerde productie van standaardonderdelen en standaardelementen door verruiming van de voorschriften van het Besluit Uniforme Bouwvoorschriften; voor het bevorderen van de systeembouw en de geïndustrialiseerde bouw door bij toepassing hiervan toeslagen op de woningcontingenten te geven. Voorts kan worden geconstateerd, dat in het huidige systeem van subsidiëring van de woningbouw door particulieren, neergelegd in de Premiereregeling woningbouw 1960, een prikkel is gelegen tot het bouwen van woningen met lagere stichtingskosten.

De overige in genoemd S.E.R.-rapport genoemde suggesties hebben betrekking op maatregelen, die in het bedrijfsleven zullen moeten worden verwezenlijkt, maar waarop de overheid geen directe invloed kan uitoefenen. Zoals uit het gestelde in bijlage VI van het S.E.R.-rapport over het huurbeleid op langere termijn d.d. 27 januari 1961 blijkt, stelt de werkgroep bouwkosten van de S.E.R. thans een nader onderzoek in naar de mogelijkheden om tot verlaging van de stichtingskosten te geraken. Naar de ondergetekende bekend is kan het rapport hieromtrent binnenkort worden verwacht. Indien dit onderzoek resulteert in het geven van concrete suggesties voor het overheidsbeleid in dit opzicht, zal de ondergetekende — het behoeft nauwelijks betoog — die aanbevelingen met de meeste aandacht bestuderen en daaraan zo enigszins mogelijk gevolg geven.

Een andere overheidsmaatregel, die er op gericht is verdere stijging van de bouwkosten tegen te gaan, is de regulering van de bouwmarkt, een maatregel, waaraan onder de huidige omstandigheden niet kan worden ontkomen. De ondergetekende komt hier in het vervolg van deze memorie nader op terug.

De kritiek van de hier aan het woord zijnde leden tegen de beweerde eenzijdigheid van het beleid acht de ondergetekende, gelet op vorengenoemde maatregelen van de overheid, niet houdbaar. Naar zijn mening mag op grond van de ervaringen van de laatste 12 jaren worden aangenomen, dat de vrees van deze leden, dat het effect van de huurverhoging geheel verloren zal gaan, niet bewaarheid zal worden. Weliswaar zijn — zoals de ondergetekende bij de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer heeds heeft verklaard — de huurverhogingen, welke in het verleden sinds 1950 hebben plaatsgevonden niet ten volle tot hun recht gekomen bij het overbruggen van het verschil tussen kostprijshuren en feitelijke huren, dit neemt echter niet weg, dat zij voor een niet onaanzienlijk deel (naar globale berekening voor ongeveer de helft) ertoe hebben geleid, dat bedoelde afstand geleidelijk aan wordt ingelopen. De ondergetekende is van oordeel, dat uit het feit, dat deze overbrugging tot nu toe voor een deel teniet is gedaan door stijging van de bouwkosten, niet mag worden geconcludeerd, dat huurverhogingen dan maar achterwege moeten blijven. In dat geval zou de afstand tussen het niveau van de evenwichtshuren en dat van de feitelijke huren nog groter worden.

Naar aanleiding van de opmerking van enkele leden, dat de voorgestelde huurverhoging juist de minst draagkrachtigen treft, wijst de ondergetekende erop, dat deze huurverhoging in beginsel zal gelden voor alle woningen. Het is dus niet juist, dat alleen de minst draagkrachtigen door het onderhavige wetsontwerp worden getroffen. Bovendien wordt een zodanige compensatie gegeven, óók in de sfeer van de sociale maatregelen, dat gesteld kan worden, dat praktisch ieder, die huurverhoging krijgt, ook een voldoende compensatie krijgt. De ondergetekende komt, mede naar aanleiding van desbetreffende opmerkingen van deze leden, op het vraagstuk van de compensatie nog terug.

De mening van verscheidene leden, dat het tijdstip van de voorgestelde huurverhoging uit conjuncturele overweging niet onjuist is, kan de ondergetekende geheel onderschrijven. Deze leden achten het echter — met sommige leden — juister, indien ook het tijdstip en het percentage van de huurverhoging in de twee volgende fasen van het huuraanpassingsprogramma

in het onderhavige wetsvoorstel zou zijn neergelegd. Zij meenden, dat men in dat geval bij het loon- en compensatiebeleid voor de eerstvolgende jaren reeds thans rekening zou hebben kunnen houden met de in die jaren toe te passen huurverhogingen. Hoewel de ondergetekende erkent, dat het voordelen zou hebben gehad, indien men thans reeds op grond van wettelijke voorschriften rekening had moeten houden met de gevolgen van toekomstige huurverhogingen op het loon- en compensatiebeleid, acht hij toch de motieven, die de Regering ertoe geleid hebben, het wetsontwerp te beperken tot de eerste fase, van doorslaggevende aard. Voor deze motieven moge hij de hier aan het woord zijnde leden verwijzen naar hetgeen hij naar aanleiding van de desbetreffende opmerkingen van vele andere leden heeft verklaard. Bij de mondelinge behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer is gebleken, dat zeer vele leden de vrijheid wens te behouden om zich over tijdstip en omvang van eventuele latere huurverhogingen uit te spreken. Ook de Regering wenst zich de vrijheid voor te behouden om de wenselijkheid en de mogelijkheid van het invoeren van verdere huurverhogingen en het verlenen van compensatie daarvoor af te wegen tegen de feitelijke omstandigheden van het ogenblik. Niettemin betekent het feit, dat het huuraanpassingsprogramma is aangekondigd, dat men eventueel met de beide volgende fasen inderdaad rekening zal kunnen houden.

Met enige leden kan de ondergetekende instemmen wanneer zij stellen dat de zogenaamde doorstroming van betekenis is voor de oplossing van het woningvraagstuk. Hij is zich ervan bewust, dat zeker bij de huidige woningschaarste langs deze weg voor de woningbehoefte der minder draagkrachtigen geen volledige oplossing kan worden gevonden. Dit was voor hem dan ook mede aanleiding om met behulp van een extra-bijdrage voor goedkope en efficiënte plannen in de woningwetsector te bevorderen dat voor deze groep tevens woningen in de nieuwbouw tot stand komen.

Dat echter ook in de gegeven situatie het beschikbaar komen van woningen uit het bestaande woningbezit — met veelal lage huren — een niet te verwaarlozen factor vormt moge blijken uit een door de ondergetekende bij de gemeenten met meer dan 100 000 inwoners gehouden enquête waarvan de resultaten in onderstaande tabel zijn samengevat. Vergelijking in het bijzonder van de cijfers in de kolommen 2 en 5 doet zien, dat in deze gemeenten het totale aantal woningen, dat jaarlijks voor nieuwe bewoning beschikbaar komt, zeer aanzienlijk groter is dan dat van de nieuwbouw alleen en dat de mutaties in het bestaande woningbezit van niet te onderschatten betekenis zijn.

	Nieuw- bouw	Totale aanbod 1)	Opschui- vingen 2)	Totale mobiliteit (kol. 3 + 4)
	1	2	3	4
	Gemiddelde van de jaren 1958 t/m 1960			
Amsterdam	4 500	12 900	8 800	21 700
Rotterdam	5 500	9 500	9 000	18 500
's-Gravenhage ..	3 800	3)	3)	15 200
Utrecht	1 750	2 750	2 100	4 850
Haarlem 4)	900	1 600	1 350	2 950
Eindhoven	1 500	3)	3)	3 800
Groningen	1 050	3)	3)	3 900
Tilburg	950	1 500	1 050	2 550
Nijmegen	1 000	3)	3)	2 800
Arnhem	750	3)	3)	2 850
Enschede	1 050	1 800	1 000	2 800
Apeldoorn	800	1 100	950	2 050
Hilversum	750	3)	3)	1 700

1) Nieuwbouw + de woningen, beschikbaar gekomen door vertrek en sterfte.

2) Het extra aantal verhuizingen dat mogelijk wordt, doordat woningen beschikbaar komen, waarvan de bewoners binnen de gemeente konden verhuizen als gevolg van de nieuwbouw en het overige aanbod van woningen (inclusief woningruil binnen de gemeente).

3) Gegevens niet bekend.

4) Gemiddelde van de jaren 1957 en 1958.

Sommige leden, die de thans voorgestelde huurverhoging al zeer gering achtten, betwijfelden voorts of bij toepassing van de voor 1964 en 1966 in uitzicht gestelde huurverhogingen het evenwichtshuurpeil zal zijn bereikt, aangezien het niet zeker is, dat het bouwkostenpeil stabiel zal blijven en het verder niet onmogelijk is, dat zich ook andere tegenwerkende factoren zullen voordoen.

Naar aanleiding van deze opmerkingen moge de ondergetekende er nogmaals op wijzen, dat juist deze overwegingen mede aanleiding zijn geweest voor de Regering om de twee volgende, thans nog noodzakelijk geachte fasen van het huuraanpassingsprogramma niet in de onderhavige wettelijke regeling op te nemen. Het is juist, dat niet met zekerheid valt te voorspellen, hoe de situatie met betrekking tot de bouwpreizen zich in de komende vier jaren zal ontwikkelen. De S.E.R. is ervan uitgegaan, dat bij gelijkblijvende stichtingskosten een percentage van rond 30 nog zou zijn te overbruggen. Indien deze kosten in de periode tot 1966 een stijging zouden ondergaan, of indien zich andere omstandigheden zouden voordoen, waarmee in het desbetreffende rapport nog geen rekening kon worden gehouden, dan zal het door de S.E.R. berekende en door de Regering thans als redelijk aanvaarde percentage niet voldoende zijn. Het zal dan van de economische en sociale omstandigheden van dat moment afhangen, of de Regering de thans in uitzicht gestelde percentages zal verhogen, dan wel het programma in zijn totaliteit enigszins zal uittrekken.

De zienswijze van vele andere leden, die — naar de ondergetekende uit hun betoog meent te moeten concluderen — huurverhoging als middel tot overbrugging van de kloof tussen de huren van vooroorlogse woningen enerzijds en die van na de oorlog tot stand gekomen woningen anderzijds niet van zo overwegend belang achten, kan de ondergetekende niet delen. Hij moge er overigens op wijzen, dat het hier gaat om de overbrugging van de afstand tussen het niveau van de feitelijke huren en dat van de huren, die bij het bereiken van een evenwichtige woningmarkt zullen blijken te bestaan. De hier aan het woord zijnde leden hadden — zo meent de ondergetekende te begrijpen — bezwaren tegen de voorgestelde huurverhoging, nu de bouwkosten sedert de totstandkoming van het advies van de S.E.R. — die uitgegaan is van gelijkblijvende bouwkosten — blijken te zijn gestegen; zij hadden voorts de indruk, dat de Regering zich niet verdiept had in de vraag of — gelijk de S.E.R. als grondslag zou hebben gesteld — de feitelijke omstandigheden subsidieverlaging voor bestaande woningen wel toelaten.

De ondergetekende moge er in de eerste plaats op wijzen, dat de S.E.R. niet het toepassen van een algemene huurverhoging, doch slechts de bepaling van het totale door de S.E.R. nog noodzakelijk geachte huurverhogingspercentage afhankelijk heeft gesteld van gelijkblijvende stichtingskosten in de komende huuraanpassingsperiode. Zoals gezegd, zal het, wanneer de stichtingskosten op het tijdstip van de volgende fasen van het huurprogramma niet stabiel blijken te zijn gebleven, van de economische en sociale omstandigheden van dat ogenblik afhangen, of het verhogingspercentage zal worden veranderd dan wel het programma van uitvoering wijziging zal moeten ondergaan. Wat het tweede punt betreft, brengt de ondergetekende in herinnering, dat het vorige Kabinet in zijn verzoek aan de S.E.R. om een advies omtrent het huurbeleid op langere termijn uitdrukkelijk heeft gevraagd, ook het probleem van de subsidieverlaging daarbij te betrekken. In zijn desbetreffende advies heeft de S.E.R. het wenselijk geacht dat de huurverhoging, voorzover deze op gesubsidieerde huurwoningen betrekking heeft, gepaard zou gaan met een geleidelijke subsidieverlaging voor nieuw te bouwen woningen en voor zover de feitelijke verhoudingen dit toelaten, ook voor bestaande woningen. Zoals naar aanleiding van enkele vragen, gesteld in het mondeling overleg tussen de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Bouwnijverheid uit de Tweede Kamer en de ondergetekende, werd medegedeeld, heeft de Regering de ontwikkeling van de sociaal-economische situatie nauwlettend gevolgd. Daarbij is zij tot de conclusie gekomen, dat naar verwacht wordt, de economische omstandigheden bij door-

voering van de thans voorgestelde huurverhoging niet principieel afwijken van de vooruitzichten daaromtrent voor 1962 en dat zij de voorgestelde huurverhoging (die uiteraard gepaard gaat met subsidieverlaging) op dit moment in het kader van de sociale en economische ontwikkeling als verantwoord beschouwt. Uit deze antwoorden blijkt naar de mening van de ondergetekende, dat het verwijt van de aan het woord zijnde vele andere leden, dat de Regering zich niet in de feitelijke omstandigheden heeft verdiept, ongegrond is.

Deze leden zouden zich voorts blijkens hun betoog gaarne akkoord willen verklaren met de aan de voorgestelde huurverhoging ten grondslag gelegde doelstelling, indien duidelijk zou vaststaan, wat onder „meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening” moet worden verstaan. Zij betwijfelden evenwel, of — gelet op de toestand van schaarste op de huidige woningmarkt — normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening binnen afzienbare tijd tot stand zouden kunnen komen.

Zoals in de memorie van toelichting op het wetsontwerp is verklaard, verstaat de Regering onder „normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening” de toestand van rendabele huren op een vrije huurmarkt, met vrije keuze van woning door de huurders na afweging van het woongerief, dat zij verlangen en het deel van het inkomen, dat zij hiervoor wensen te besteden. De ondergetekende kan zich voorstellen, dat men twijfel koestert aangaande de termijn, binnen welke een dergelijke toestand kan worden verwezenlijkt, maar naar zijn mening behoeft een dergelijke twijfel toch geen belemmering te vormen voor het aanvaarden van het streven naar deze toestand als doelstelling van het huurbeleid op langere termijn.

De hier aan het woord zijnde leden achten het voorts lang niet zeker, of het betalen van de kostprijsuur door het overgrote deel van ons volk wel zo wenselijk is; in elk geval kan dit — zo menen zij — pas worden bezien, als het werkelijke woningtekort is opgeheven. Zij wezen in dit verband op de blijvende subsidies voor bepaalde landbouwproducten en voor de tarieven van gemeentelijke vervoersdiensten. Voorts waren zij van mening, dat voor de beantwoording van de vraag, of de kostprijsuur betaald moet worden in sterke mate gelet moet worden op de economische situatie, de verhouding tussen huur en inkomen en de verhouding tussen de overige prijzen en de huren. De ondergetekende moge naar aanleiding hiervan opmerken, dat naar zijn mening een beleid, volgens hetwelk de voorziening in de woningbehoefte blijvend wordt gesubsidieerd, alierminst een normale toestand is. Het verlenen van subsidies heeft ook minder goede kanten. In de eerste plaats werkt subsidiëring — naar de ervaring leert — prijsverlaging bepaald niet in de hand en verder is het de vraag, of zij op den duur de ontwikkeling van het volkshuisvestingspeil wel dient. Vergelijking met de subsidie voor landbouwproducten en met gemeentelijke vervoersstarieven gaat naar de mening van de ondergetekende reeds hierom niet op, omdat men daardoor volkomen ongelijksortige zaken onder dezelfde noemer brengt. Bepaalde landbouwproducten en gemeentelijke vervoersdiensten worden om geheel andere redenen gesubsidieerd dan de woningvoorziening. De ondergetekende acht het derhalve bepaald onjuist uit te gaan van een blijvende subsidiëring van de woningvoorziening, die persoonlijke verantwoordelijkheid voor de eigen huisvesting zou uitsluiten. Naar zijn mening moet integendeel gestreefd worden naar een toestand, waarin de huurder in het algemeen de huur van zijn woning uit zijn inkomen kan opbrengen. Dit neemt niet weg, dat ook bij het bereiken van deze toestand de verhouding tussen lonen en huren in het oog moet worden gehouden. Zoals in de memorie van toelichting reeds werd gesteld, zullen ook bij het bereiken van een evenwichtige woningmarkt ten behoeve van bepaalde sociaal zwakke bevolkingsgroepen, die om bijzondere redenen niet in staat zijn op de hiervorenbedoelde normale wijze in hun huisvesting te voorzien, subsidies op voet van de Woningwet moeten worden verleend.

De leden, laatstelijk aan het woord, bleven van mening, dat met het intrekken van de Wet Grootboek Woningverbetering de stimulans tot het besteden van de opbrengst van de huur-

verhoging voor het verbeteren van het oude woningbezit, vrijwel verdwenen is. Naar hun mening bood dit instituut in elk geval de mogelijkheid tot het aanbrengen van verbeteringen, omdat de financiële middelen daartoe aanwezig zouden zijn geweest en zij vroegen zich af, of de ondergetekende het psychologische effect op de betrokkenen van het met een bepaald doel afzonderen van gelden niet had onderschat.

De ondergetekende moge in antwoord hierop opmerken, dat het naar zijn mening juist op grond van psychologische overwegingen te verwachten was, dat de verhuurders, naarmate het tijdstip van uitkering zonder bestedingsplicht nadert, minder geneigd zouden zijn de hun toekomende, doch afgezonderde huuropbrengsten te besteden voor het aanbrengen van verbeteringen. Het is de ondergetekende voorts niet duidelijk op welke andere overheidsmaatregelen de hier aan het woord zijnde leden aan het slot van hun betoog zinspelen. Hij acht het echter onwaarschijnlijk, dat andere overheidsmaatregelen in het bovenbedoelde gedrag van de verhuurders een aanmerkelijke verandering hadden kunnen brengen.

§ 2. Stichtingskosten in verband met de huurverhoging c.a.

Naar aanleiding van het betoog van vele leden, die de noodzaak van stabilisatie der stichtingskosten naar voren brachten en daaraan de conclusie verbonden, dat zonder zulk een stabilisering huurverhogingen weinig effect zullen sorteren, merkt de ondergetekende op, dat hij, hoezeer ook doordrongen van de noodzaak, dat gestreefd wordt naar handhaving en zo enigszins mogelijk naar daling van het stichtingskostenpeil, de stelling, dat huurverhogingen zonder zodanige stabilisering geen effect zouden hebben, niet voor zijn rekening wil nemen. Zoals hiervoor reeds werd vermeld, kan worden geconstateerd, dat de tot nu toe tot stand gebrachte huurverhogingen tezamen ertoe hebben geleid, dat de te overbruggen afstand geleidelijk aan werd ingelopen. Niettemin is ook de ondergetekende van mening, dat de Regering alle maatregelen moet nemen om stijging der bouwkosten tegen te gaan. Er zij echter op gewezen, dat er onder de op dit gebied te treffen maatregelen vele zijn, waarop de Regering geen of geen rechtstreekse invloed kan uitoefenen.

Met betrekking tot de vraag van deze leden, of het wel juist is, dat de Regering de gemeenten noodzaakt de kosten van het bouwrijp maken en bijkomende voorzieningen geheel te verhalen op de desbetreffende percelen, moge de ondergetekende erop wijzen, dat het hem bekend is, dat het toezicht van Gedeputeerde Staten op de gemeenten er in het algemeen op gericht is, dat de hierbedoelde kosten op de desbetreffende percelen worden verhaald. Naar de ondergetekende verwacht zal de door deze leden aan de orde gestelde aangelegenheid worden behandeld in het rapport van de z.g. commissie grondkosten, die onder leiding van Mr. C. Th. E. graaf van Lynden van Sandenburg het probleem van de stijging der grondkosten bestudeert. Hij acht het met het oog hierop beter zijn oordeel omtrent deze kwestie op te schorten totdat hij van het standpunt van bedoelde commissie te dezer zake kennis heeft kunnen nemen.

Enige leden betreurden het, dat de overbrugging van de discrepantie tussen het peil van de feitelijke huren en dat van de evenwichtshuren bemoeilijkt wordt door de voortgaande stijging van de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen. Zij konden derhalve niet van ganser harte medewerken aan de totstandkoming van de voorgenomen huurverhoging, die naar hun mening het kwaad niet in de wortel bestrijdt, doch meenden anderzijds, dat het achterwege laten van deze maatregel het verkrijgen van een oplossing tot het bereiken van een evenwicht voor de toekomst ten eerste zou bemoeilijken, hetgeen de bestaande situatie nog zou verergeren.

De ondergetekende is — hij heeft hier reeds meermalen op gewezen — dezelfde mening toegedaan. Hij is er zich van bewust, dat het voor het zo spoedig mogelijk overbruggen van de bestaande discrepantie van het allergrootste belang is, dat stijging der bouwkosten zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Aan de andere kant echter kunnen ook maatregelen tot verhoging der huren in dit opzicht niet gemist worden. Naar in het verleden is gebleken, wordt de hierbedoelde discrepantie als gevolg van algemene huurverhogingen ondanks de bouwkostenstijging toch geleidelijk aan geringer. Het achterwege laten van huurverhogingen zou — gelet op de als gevolg van andere factoren stijgende bouwkosten — de afstand tussen het feitelijke huurniveau en het evenwichtsniveau alleen maar vergroten.

De ondergetekende meent er echter in dit verband op te moeten wijzen, dat lang niet alle stijgingen van de bouwkosten te vermijden zijn. Voor zover deze stijgingen te wijten zijn aan kostenstijging van materialen — mede in internationaal verband gezien — en aan loonstijgingen, die toch ook in de bouwsector niet vermeden kunnen worden, doch waar lang niet altijd een produktiviteitsstijging tegenover staat, valt daar weinig tegen te doen. De Regering heeft er echter steeds naar gestreefd — en zij zal dit ook blijven doen — de stijging van de produktiviteit met alle haar ten dienste staande middelen te bevorderen. De ondergetekende moge in dit verband verwijzen naar hetgeen hij elders in de memorie van antwoord op een door vele andere leden gestelde vraag heeft verklaard. Onder de maatregelen, die genomen kunnen worden ter voorkoming van stijging der bouwkosten valt ook — hoezeer ook op zich zelf te betreuren — de regulering van de bouwmarkt. Een gespannen markt zal niet leiden tot daling van de bouwkosten. Als gevolg hiervan is een maatregel van de overheid, die deze spanning zoveel mogelijk tracht te temperen, uit een oogpunt van stabilisering der bouwkosten absoluut noodzakelijk.

Met deze beschouwingen heeft de ondergetekende naar hij meent tevens aandacht geschonken aan hetgeen verscheidene leden, die zich in grote lijnen bij de opmerkingen van de laatste termijn aan het woord zijnde leden aansloten, naar voren hebben gebracht bij de jongste openbare beraadslaging over de begroting van het Departement van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.

Naar aanleiding van de uitspraak van vele andere leden, dat de stichtingskosten van woningen veel te hoog zijn, merkt de ondergetekende op, dat het moeilijk is, daarvoor een maatstaf aan te leggen. Naar de mening van deze leden zouden bij het tot stand brengen van meer normale verhoudingen de stichtingskosten aanzienlijk kunnen dalen. De ondergetekende moge erop wijzen, dat het, zoals herhaaldelijk is gebleken, juist het streven van de Regering is om tot de hierbedoelde meer normale omstandigheden op het gebied van de woningvoorziening te geraken. Met deze leden is hij van mening, dat de spanning op de bouwmarkt een verhogende werking op de stichtingskosten heeft. Zoals hiervoor reeds is gezegd, vindt mede met het oog hierop voortdurend regulering van de bouwmarkt plaats.

De hier aan het woord zijnde leden betoogden voorts, dat de produktiemethoden in de woningbouw in het algemeen verre ten achter zijn gebleven bij die van vrijwel alle andere goederen. Zoals de ondergetekende reeds bij de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer heeft verklaard, vindt dit verschijnsel — dat ook naar zijn oordeel geleid heeft tot een sterkere kostenstijging in het bouwbedrijf dan in andere bedrijfstakken — naar zijn mening niet alleen zijn oorzaak in de organisatie en de structuur in het bouwbedrijf, maar ook in factoren, die samenhangen met de aard en de samenstelling van het gewenste produkt, de woning. De noodzakelijke differentiatie in de woningen, mede als gevolg van de omstandigheid dat deze woningen in verschillende streken van ons land, waar verschillende behoeften en wensen heersen, tot stand moeten worden gebracht, alsmede het feit, dat het hier onroerende goederen betreft, staan nu eenmaal aan een produktie, zoals die bij roerende goederen veelal mogelijk is, in de weg. Bovendien kost omschakeling van het produktieapparaat naar systeembouw veel tijd. Er zij overigens op gewezen, dat hierbedoeld verschijnsel zich niet alleen in Nederland voordoet. Ook in het buitenland moet worden geconstateerd, dat de produktiviteit in het bouwbedrijf in ontwikkeling ten achter blijft bij de stijging der produktiviteit in andere bedrijfstakken, hetgeen tot gevolg

heeft, dat de bouwkosten over het algemeen een grotere en snellere stijging te zien geven dan de kosten in de industriële bedrijfstakken. Dit alles neemt echter niet weg, dat ook naar de mening van de ondergetekende de mogelijkheid, dat de systeembouw in continu-produktie als gevolg van arbeidsbesparende bouwmethoden een goedkoper produkt op de markt brengt, van overheidswege moet worden gesteund. Er zij echter op gewezen, dat de overheid te dien aanzien geen rechtstreekse invloed kan uitoefenen. De Regering tracht door indirecte maatregelen de hierbedoelde ontwikkeling te bevorderen. Naar de mening van de ondergetekende zal men zich door eventuele teleurstellende ervaringen op dit gebied niet van deze weg moeten laten afbrengen.

De zienswijze van deze leden, dat huurverhogingen gemakkelijk tot gevolg kunnen hebben dat de bouwkosten stijgen, kan de ondergetekende niet delen. Hij moge te dien aanzien verwijzen naar hetgeen hij — zoals deze leden reeds memoreerden — hieromtrent in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer met betrekking tot het onderhavige wetsontwerp heeft medegedeeld. Het standpunt van deze leden, dat wel vaststaat dat ongeveer 70 pct. van de tot nu toe tot stand gebrachte huurverhogingen niet aan zijn doel — te weten opvulling van de meergenoemde afstand — heeft beantwoord als gevolg van de stijging der stichtingskosten, is naar de mening van de ondergetekende niet juist. Naar een globale berekening leert, kan vastgesteld worden, dat het percentage van het effect van de hierbedoelde huurverhogingen, dat als gevolg van kostenstijging verloren is gegaan, op ongeveer 50 pct. moet worden vastgesteld, waarbij kwaliteitsverschillen nog niet geëlimineerd zijn. Dat de stichtingskosten in diezelfde periode zijn gestegen, is juist, maar niet is aangetoond, dat dit het gevolg is geweest van de huurverhogingen. Naar de mening van de ondergetekende moeten de oorzaken van deze stijging in de eerste plaats gezocht worden in de sedert 1951 gestegen kosten van arbeid en materialen, ook van de toeleverende bedrijven in het bouwbedrijf. In dit verband moge de ondergetekende aanhalen hetgeen de president van de Nederlandse Bank, dr. Holtrop, in het jaarverslag over 1961 heeft gezegd met betrekking tot de oorzaken van de kostenstijgingen:

„Vooral moet rekening worden gehouden met twee kostenverhogende factoren, die in het verleden een belangrijke rol hebben gespeeld, te weten een eventuele kosten- en prijsaanpassing aan het buitenland en een eventueel ten achter blijven van de produktiviteitsstijging in de woningbouw bij die in de met het buitenland concurrerende bedrijfstakken.”

Zoals gezegd, stemt de ondergetekende in met het gevoelen van de hier aan het woord zijnde leden, dat de stichtingskosten van woningen aan een sterke opwaartse druk zijn blootgesteld. Evenzeer als zij is hij van oordeel, dat een toestand van meer aanbod dan vraag op de bouwmarkt de stichtingskosten zou doen dalen. Hier moet evenwel direct aan worden toegevoegd, dat zulk een toestand voorshands niet kan worden verwacht. De ondergetekende heeft er bij andere gelegenheden reeds op gewezen, dat hij ten gevolge van de talrijke bouwinitiatieven een stringent rijksgoedkeuringsbeleid moet voeren, waarvan het gevolg is, dat er vele projecten op uitvoering liggen te wachten. Onder deze omstandigheden is het niet denkbaar, dat een ontspannen bouwmarkt gecreëerd zou kunnen worden. Bij een poging daartoe zouden arbeidskrachten uit het bouwbedrijf naar andere bedrijfstakken afvloeien.

Overigens is, zoals uit het vorenstaande reeds bleek, de stijging der stichtingskosten in de laatste jaren niet alleen het gevolg van spanning op de bouwmarkt. De grondkosten vertonen een stijgende tendens door talrijke externe factoren, onder andere door de met de jaren toenemende grondbehoefte per nieuwe woning, door de omvangrijke technische voorzieningen ten behoeve van straat- en parkeeroppervlak, rioolwaterzuivering, enz. Voor een uitgebreide opsomming van kostenverhogende factoren moge worden verwezen naar § 3 van bijlage VII van het advies van de Sociaal-Economische Raad inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid.

De in de vorenstaande aangeduide omstandigheden hebben de voortdurende aandacht van de ondergetekende. Hij is er

daarom op uit, binnen een zo goed mogelijk gereguleerde bouwmarkt, alle initiatieven, die tot rationalisatie en industrialisatie kunnen leiden, te stimuleren. Vandaar dat zowel aan de systeembouw als aan de traditionele arbeidsbesparende bouwwijzen bijzondere faciliteiten worden verleend, dat aan continubouw zoveel mogelijk medewerking wordt gegeven, dat herhaling van bestaande goede woningprojecten wordt aangemoedigd en dat herhaling van de z.g. keuzeplannen zelfs met een extrasubsidie wordt gehonoreerd.

Ten aanzien van de stijging der stichtingskosten kan de ondergetekende de volgende gegevens verschaffen. Hij knoopt daarbij zoveel mogelijk aan bij hetgeen de S.E.R. in het eerdergenoemde rapport reeds heeft geponeerd.

Ontwikkeling van de gemiddelde stichtingskosten van woningwetwoningen

(absolute bedragen in guldens; indexcijfers: 1953 = 100)

Jaar	kosten bouwterrein		gemiddelde aannemings-som per woning		bijkomende kosten		gemiddelde stichtingskosten	
	abs.	ind.	abs.	ind.	abs.	ind.	abs.	ind.
1953	1675	100	9 570	100	976	100	12 221	100
1954	1857	111	10 340	108	1005	103	13 202	108
1955	1922	115	11 590	121	1062	109	14 574	119
1956	2159	129	13 420	140	1160	119	16 739	137
1957	2425	145	14 670	153	1197	123	18 292	150
1958	2817	168	14 690	154	1141	117	18 648	153
1959	2885	172	13 910	145	1228	126	18 023	147
1960	3033	181	13 900	145	1233	126	18 166	149
1961	2838	169	14 460	151	1271	130	18 569	152

In verband met de stijging der stichtingskosten hebben meerbedeelde leden gevraagd een overzicht te ontvangen van de stijgingen van enkele kostenfactoren. De desbetreffende hierna te vermelden indexcijfers kunnen, met betrekking tot de periode 1938/'39 — 1961, slechts benaderend zijn.

(1938/'39 = 100)

Bouwprijs van een vooroorlogse woning per m ³	1961	530
Zand	410	
Grind	440	
Baksteen	660	
Kalkzandsteen	630	
Cement	430	
Betonstaal	450	
Balkhout	630	
Werkelijk verdiend bruto-uurloon van een arbeider in de nijverheid incl. sociale lasten (okt. '60)	510	
Kosten van levensonderhoud (excl. A.O.W.)	326	

Van 1953 af zijn de gegevens in ruimere mate voorhanden.

Het verloop van de indexcijfers der bouwprijzen per m³, na correctie voor regionale verschillen in bouwactiviteit, is als volgt:

1953	100
1954	104
1955	116
1956	127
1957	139
1958	140
1959	137
1960	140
1961	144

Past men op dezelfde wijze als in het S.E.R.-rapport geschiedde bovendien een correctie toe voor kwaliteitsverbete-

ring, dan is in 1961 het indexcijfer van de bouwprijs van een woning per m ³ circa (1953 = 100)	140
Enige belangrijke materialen (1953 = 100)	1961
Zand	127
Grind	144
Baksteen	138
Kalkzandsteen	125
Cement	108
Betonstaal	113
Balkhout	107
Voegt men de materialen bijeen, in hoeveelheden, nodig voor de bouw van een woning, dan is het indexcijfer van het aldus samengestelde materialenpakket	116
Het indexcijfer van het werkelijk verdiende bruto-uurloon inclusief sociale lasten is in de bouwnijverheid, uitgaande van oktober 1952, circa	200
Het prijsindexcijfer van het levensonderhoud (excl. A.O.W.) is	123

De ongetwijfeld krachtige prijsstijging in de bouw hangt ten nauwste samen met het grote loonaandeel in de bouwkosten. Maakte de loonpost in 1953 nog circa 1/4 deel uit van de aannemingsom, thans is door de sterke loonstijging het absolute bedrag van de loonpost ongeveer verdubbeld, hetgeen betekent dat deze tot ongeveer 1/3 van de bouwprijs is opgelopen.

Hierbij dient te worden aangetekend dat in de loop der jaren, door de toenemende mechanisatie, het aantal manuren op de bouwplaats zal zijn teruggelopen en de loonpost dus is verminderd, doch dat daarvoor in de plaats is getreden een niet onbelangrijke post voor rente en afschrijving van werkplaatsen en machines.

Intussen biedt de bouwnijverheid bij lange na niet de mogelijkheid tot mechanisatie der werkzaamheden, die in vele andere bedrijfstakken aanwezig is. Het is inderdaad mogelijk een deel der werkzaamheden naar elders te verplaatsen — prefabricage van kleine en grote elementen — doch ook in de werkplaatsen en fabrieken is relatief veel personeel werkzaam, terwijl de tussenopslag en het transport van de elementen weer extra arbeid vergen.

Naar aanleiding van de opmerking, dat ten aanzien van de suggesties, gedaan door de Werkgroep Verlagings Stichtingskosten Woningbouw, van regeringszijde te weinig is gedaan, verbonden met de vraag, welke maatregelen de ondergetekende denkt te treffen naast hetgeen hij ter zake reeds deed, wijst de ondergetekende er op, dat deze suggesties voor een belangrijk deel betrekking hebben op activiteiten die zich niet in de invloedssfeer van de rijksoverheid afspelen. Voorzover dat wel het geval is, is de ondergetekende diligent, b.v. door het aanmoedigen van de herhaling van goede woningplannen, door het zoveel mogelijk medewerking geven aan de continuïteit van meerjarige woningprojecten, door het geven van contingentsfaciliteiten aan systeembouw, industriële bouw en andere bouwmethoden die arbeidsbesparend zijn en door het verbinden van financiële faciliteiten aan de toepassing van de z.g. keuzeplannen.

De hier aan het woord zijnde leden stelden nog de vraag, of de Regering alsnog wil overwegen tot een controle te geraken van de verkoopprijzen van woningen, tot stand gekomen in de vrije sector.

De ondergetekende is van mening — hij heeft hier reeds herhaaldelijk op gewezen, zowel bij de mondelinge behandeling van dit wetsontwerp in de Tweede Kamer, als bij de behandeling van de begroting van zijn departement voor 1962 in de Eerste Kamer — dat het middel van prijsbeheersing voor nieuwe niet gesubsidieerde woningen zonder dat ook de prijzen van de bestaande woningvoorraad worden gecontroleerd tot onaanvaardbare situaties zou leiden. Invoering van een prijsbeheersing ten aanzien van alle gebouwd onroerend goed, welke reeds jaren geleden is afgeschaft, omdat gebleken was dat deze maatregel niet nuttig werkte, zou naar de mening van de ondergetekende volkomen ingaan tegen de lijn der ontwikkeling. Hij is van mening, dat het bepaald ongewenst

zou zijn, hiertoe thans — zoveel jaren na de oorlog — weer over te gaan.

De het woord voerende leden vestigen voorts de aandacht op de — naar hun mening — niet door het Rijk gecontroleerde toeslagen op de „kale huur” van premiewoningen. Deze toeslagen openen, zo meenden deze leden, de mogelijkheid tot het maken van grote winsten, hetgeen in feite neerkomt op een te hoge huurprijs. Controle achten deze leden dringend gewenst. In dit verband moge de ondergetekende er op wijzen dat de huurprijzen van premiewoningen als onroerend goed wel degelijk ten volle door hem worden gecontroleerd en bij beschikking vastgesteld. In deze huurprijzen, die betrekking hebben op het gehele onroerende goed in de staat, waarin het wordt verhuurd, kunnen boven de „kale huur” geen andere toeslagen voorkomen dan die voor een eventueel aanwezige centrale verwarming, lift of garage. De redelijkheid van deze toeslagen wordt van geval tot geval door hen nagegaan. Van de huurprijzvaststelling ontvangen alle huurders afschrift, zodat bij hen geen misverstand ten aanzien van hun betalingsverplichting aanwezig kan zijn.

Boven vorenbedoelde huurprijs kunnen op grond van artikel 9 van de Huurwet door de verhuurder vergoedingen in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten, als bijvoorbeeld een vergoeding voor het verbruik van water, voor het gebruik van een geiser of boiler, voor het onderhoud van gemeenschappelijke tuinen, voor het verlichten en schoonhouden van portieken, voor glasverzekering. De wet beperkt deze vergoedingen tot hetgeen als redelijk aan te merken is. Indien de huurder aan de redelijkheid twijfelt kan hij ter zake het advies van de Huuradviescommissie vragen. Het komt de ondergetekende voor dat het geheel van de uiteengezette bepalingen de huurder volledig tegen misstanden als waarvoor de hier aan het woord zijnde leden vrezende beveiliging biedt.

Dat — zoals deze leden voorts stellen — als gevolg van de voorgenomen huurverhoging de discrepantie tussen de huurprijzen van vooroorlogse woningen en die van een groot deel der naoorlogse woningen nog groter zal worden, kan in zekere mate worden toegegeven. De ondergetekende moge er echter op wijzen, dat de S.E.R. in het analytische gedeelte van zijn rapport van 1961 tot de conclusie is gekomen, dat de huren zowel van nieuw te bouwen als van bestaande woningen over het geheel genomen nog met 30 pct. zullen moeten worden verhoogd alvorens het evenwichtshuurpeil zal zijn bereikt. Dit impliceert, dat met betrekking tot bestaande woningen uitgegaan wordt van zekere kwaliteitsverschillen ten opzichte van nieuwe woningen, welke groter worden naarmate de woningen op een vroeger tijdstip zijn tot stand gekomen. Zoals bekend heeft de Regering zich bij haar voorstellen ter zake van het huurbeleid op langere termijn op dit standpunt van de S.E.R. gebaseerd. In § 4 van deze memorie komt de ondergetekende op dit punt uitvoeriger terug.

De stelling van de hier aan het woord zijnde leden, dat ondanks de zogenaamde matiging van de huurverhoging voor de in de laatste jaren gebouwde woningwetwoningen excessief hoge huren zullen worden betaald, meent de ondergetekende te moeten tegenspreken. Met de hierbedoelde maatregel tot matiging wordt juist beoogd eventuele excessief hoge huren te corrigeren, opdat de gevolgen van de algemene huurverhoging binnen aanvaardbare grenzen worden gehouden.

De aan het woord zijnde leden vragen ten slotte een aantal gegevens, waaruit, naar zij menen, kan worden nagegaan in hoeverre na de komende huurverhoging de discrepantie tussen de huren van vooroorlogse en naoorlogse woningwetwoningen kleiner is geworden. Hiertoe willen zij voor de eerste gemeenteklasse tegenover elkaar stellen enerzijds de huren van vooroorlogse woningwetwoningen (b.v. uit het jaar 1938) en anderzijds die respectievelijk uit de jaren 1948—1950 en die, van welke de bouw in 1961 is aangevangen.

De ondergetekende beschikt niet over afzonderlijke gegevens over de huren van woningwetwoningen uit het jaar 1938. Neemt men echter het gehele pakket vooroorlogse woningwetwoningen in de eerste gemeenteklasse bij elkaar, dan was daarvoor de eerste huurverhoging in 1951 de huur gemiddeld

f 4,75 per week. De huur van de woningwetwoningen uit de jaren 1948—1950 bedroeg vóór 1951 gemiddeld f 7 per week in de eerste gemeenteklasse, d.i. 147 pct. van de gemiddelde huur van vooroorlogse woningwetwoningen.

Na de voorgestelde huurverhoging per 1 september 1962 zal de vorenbedoelde gemiddelde huur van vooroorlogse woningwetwoningen gestegen zijn van f 4,75 tot f 11,12. De gemiddelde huur van woningwetwoningen, waarvoor in 1961 rijkssteun is toegezegd, bedraagt met inbegrip van de voorgestelde huurverhoging f 18,87, d.i. 170 pct. van vorenbedoeld huurbedrag van f 11,12.

Hoewel op het eerste gezicht de na 1 september a.s. bestaande verhouding tussen de huren van voor- en naoorlogse woningwetwoningen ongunstiger lijkt dan die in 1950, is zulks naar het oordeel van de ondergetekende in feite toch niet het geval. Gelet op de ontwikkeling van de kwaliteit van de naoorlogse woningwetbouw sedert 1950 en de voortgaande veroudering van het zeer geschakeerde pakket vooroorlogse woningwetwoningen kan veeleer gesteld worden, dat deze factoren ruimschoots opwegen tegen het verschil van 15 pct. in de hiervoor genoemde verhoudingscijfers van 147 en 170. In hoeverre laatstbedoeld verhoudingscijfer van 170 inmiddels als juist kan worden beschouwd, kan moeielijk met zekerheid worden bepaald. De kwaliteitsverschillen tussen de woningwetwoningen van thans en die uit de jaren tussen de beide wereldoorlogen zijn echter zodanig groot, dat deze bij normale marktverhoudingen ongetwijfeld tot zeer aanzienlijke huurverschillen aanleiding zullen blijken te geven.

Zoals uit het voorgaande reeds is gebleken, kan de ondergetekende instemmen met sommige leden, die van oordeel zijn, dat men bij het naar voren brengen van de noodzaak, tot daling der stichtingskosten te komen, niet uit het oog mag verliezen, dat hier ook factoren een rol spelen, die ondervermijdelijk tot verhoging der stichtingskosten aanleiding geven.

§ 3. Huurquote

Vele leden gaven er blijk van, dat hun standpunt ten aanzien van een huurquote als norm voor de toepassing van een huurverhoging, door de uitzetting van de ondergetekende in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer geen verandering had ondergaan. Zij bleven van mening, dat met een dergelijke huurquote een duidelijke en objectieve richtlijn zou zijn gegeven, al hadden zij er wel begrip voor, dat zodanige huurquote niet bindend kan zijn voor individuele gevallen. De ondergetekende daarentegen blijft van mening, dat een vaste huurquote als norm voor het toepasselijk zijn van algemene huurverhogingen niet is te hanteren. Dit neemt niet weg, dat de Regering bij het huurbeleid wel degelijk rekening houdt met de overige behoeften uit het bestedingspatroon. De duidelijke en objectieve richtlijn, die de hier aan het woord zijnde leden van de vaststelling van een huurquote verwachten, zou naar de mening van de ondergetekende niet alleen kunstmatig en niet reëel zijn, maar zou bovendien het bezwaar meebrengen, dat men ten aanzien van één component van het gehele bestedingspatroon vastlegt, welk deel van het te besteden inkomen daarvoor mag worden gebruikt.

Deze leden vroegen voorts, of onder de bepaalde groepen van de bevolking, die ook naar de mening van de Regering bij een evenwichtige woningmarkt nog financieel gesteund moeten worden met betrekking tot hun woningvoorziening, begrepen worden zij, die uit hun inkomen redelijkerwijs de huren niet kunnen betalen zonder dat subsidie wordt gegeven. De ondergetekende verklaart, dat de Regering hier inderdaad op het oog heeft die groepen van de bevolking, wier inkomen zo laag of zo onregelmatig is, dat zij redelijkerwijs de kostprijsuur van de woningen niet uit hun inkomen kunnen betalen. Dit wil niet zeggen, dat bij de beoordeling van deze vraag een bepaalde vastgestelde huurquote zou moeten worden gehanteerd. Indien dat het geval zou zijn, zou men in een individuele beoordeling verzeild raken, die ook de hier aan het woord zijnde leden hebben afgewezen. De „bijzondere redenen”, op grond waarvan de hierbedoelde groepen niet in staat zouden zijn op nor-

male wijze in hun huisvesting te voorzien, zijn niet afhankelijk van een bepaalde huurquote, maar hebben betrekking op de algemene sociale omstandigheden, waarin deze groepen verkeren. De mening van deze leden, dat bij een huurquote van 17½ pct. ongeveer de helft van de bevolking niet meer in staat zou zijn de huur van een woningwetwoning te betalen, meent de ondergetekende ten stelligste te moeten tegenspreken.

In de eerste plaats is de feitelijke situatie in ons land thans zo, dat bij talloze woningen de hierbedoelde huurquote van 17½ pct. niet wordt bereikt. In de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer inzake het onderhavige wetsontwerp zijn een aantal gegevens verstrekt, waarmee deze stelling nader werd geadstrueerd. De ondergetekende moge hiervoor verwijzen naar de tabel, vermeld op blz. 5 van genoemde memorie, linkerkolom, bovenaan. Hierin zijn vermeld de gemiddeld verdiende brutoweeklonen van mannelijke nijverheidsarbeiders van 25 jaar en ouder per 31 december 1961, geraamd aan de hand van de C.B.S.-gegevens inzake de arbeidslonen. Hierbij dient overigens te worden bedacht, dat in 1962 voor het grootste deel van de werknemers een nieuwe loonsverhoging tot stand is gekomen. In deze tabel zijn voorts de voorlopige huurprijzen van woningwetwoningen weergegeven, waarvoor in 1961 rijkssteun is toegezegd.

Uit de hierbedoelde tabel kan worden afgeleid, dat voor een nijverheidsarbeider met twee kinderen, voor wie kinderbijslag wordt genoten, bij een *gemiddelde* woningwethuur van f 15,78 per week de huurquote ongeveer 15 à 16 pct. van het nettotinkomen bedraagt. Uit deze gegevens blijkt dus, dat men, zelfs wanneer men alleen met de nieuwste woningwetwoningen rekening houdt, bij vergelijking van huren en inkomens nog niet op een percentage van 17½ komt.

Hier komt nog bij, dat het naar de mening van de ondergetekende niet juist is, om — gelijk de hier aan het woord zijnde leden kennelijk hebben gedaan — bij vergelijking van de huren en de lonen uit te gaan van de veronderstelling, dat de gehele bevolking in de nieuwbouw zou moeten worden gehuisvest. Bij de beoordeling van de vraag, welk deel van het inkomen over het geheel genomen aan huur wordt betaald, moet men tegenover de genoten inkomens de huren van het gehele woningpakket, dus ook die van de oude woningvoorraad, stellen.

Op de vraag van deze leden, of de Regering het standpunt van de S.E.R. deelt, dat ook in de huuraanpassingsperiode het huurniveau sociaal aanvaardbaar moet zijn, antwoordt de ondergetekende bevestigend. Hij zou evenwel niet zo ver willen gaan het begrip „sociaal aanvaardbaar” uit te leggen overeenkomstig de opvatting dienaangaande van dat deel van de S.E.R., dat het eerste standpunt in het desbetreffende rapport naar voren heeft gebracht.

§ 4. Subsidies

Naar aanleiding van hetgeen van verschillende zijden naar voren wordt gebracht over zin en doel van de onderhavige huurverhoging moge de ondergetekende het volgende opmerken.

Wanneer de Regering streeft naar een evenwichtshuurpeil, afgeleid van de stichtingskosten van nieuwe woningen, betekent dit impliciet dat het streven mede gericht is op het verminderen van de subsidies voor de woningbouw. Dit streven immers beoogt geleidelijk aan te geraken tot normale toestanden met in beginsel rendabele huren, dat wil zeggen huren zonder subsidie. Subsidievermindering is daarmee echter nog niet het primaire doel van de Regering. Voorop staat het wederom herstellen van de normale toestand.

Deze normale toestand zal uiteraard ook moeten inhouden, dat binnen het totale woningbestand de huren onderling een evenwichtige opbouw te zien geven en dat huurverschillen slechts hun oorzaak vinden in kwaliteitsverschillen in ruimere zin. Het zal echter duidelijk zijn, dat met globale maatregelen als wettelijke huurverhogingen een dergelijke situatie slechts ten dele kan worden bereikt. Dit geldt zowel binnen de categorieën voor- en na-oorlogse woningen als ten aanzien van hun

onderlinge verhouding. De uiteindelijke marktsituatie zal ongetwijfeld allerlei correcties nodig maken, al ware het alleen reeds omdat een Huurwet, die werkt met algemene percentages boven het niveau van 1940, bij het zich steeds verder verwijderen van die datum noodzakelijkerwijs de waardering van de woning in verband met haar ouderdom in haar ontwikkeling niet kan volgen.

In het kader van het streven naar een evenwichtshuur, afgeleid van de stichtingskosten van nieuwe woningen, kan een verhoging van de huren van nog te bouwen woningen niet worden gemist. Bij het ontbreken daarvan toch vindt aanpassing aan deze evenwichtshuur niet plaats. Het zou denkbaar zijn, dat met het oog op de eveneens gewenste evenwichtige opbouw van het huurpatroon bepaalde woningen met lage huren een grotere procentuele verhoging zouden moeten ondergaan dan de allernieuwste woningen. Mede met het oog op de onzekerheid ten aanzien van de uiteindelijke verhoudingen op de woningmarkt, is daarvan in het kader van de aan de orde zijnde wijziging van de Huurwet afgezien. Zo nodig zullen correcties in deze zin te zijner tijd in een vrije marktsituatie tot stand kunnen komen.

Vele andere leden vragen vervolgens of de Regering niet alsnog bereid is subsidievermindering voor woningwetwoningen achterwege te laten en het gehele bedrag van de huurverhoging aan te wenden voor woningverbetering. Gelet op het verband, waarin deze vraag wordt gesteld, gaat de ondergetekende ervan uit, dat de hier aan het woord zijnde leden doelen op de verbetering van vooroorlogse woningwetwoningen, ten aanzien waarvan hij heeft toegezegd, dat de helft van de huurverhoging zal worden gestort in een fonds voor buitengewoon onderhoud en woningverbetering. De stelling van deze leden is, dat thans de beschikbare bedragen veel te laag zijn (blijven) om de gewenste en vaak noodzakelijke verbeteringen en modernisering aan te brengen. Naar het oordeel van de ondergetekende is hier echter sprake van een misverstand. De mogelijkheid om tot bedoelde verbeteringen over te gaan wordt in feite niet bepaald door de omvang van de daarvoor expliciet gecreëerde reserves. Van veel groter belang in dit verband zijn de stille reserves, die gelegen zijn in de veelal zeer lage boekwaarde dezer woningen. De ondergetekende moge er op wijzen, dat — los van hetgeen daaromtrent nader zal worden beslist naar aanleiding van de voorstellen van de commissie-De Roos — reeds thans veelvuldig van de in de lage boekwaarde gelegen mogelijkheden gebruik wordt gemaakt voor dekking van de lasten aan de verbetering verbonden. Overigens zijn de financiële dekmogelijkheden niet bij uitsluiting beslissend voor het al of niet toestemming verlenen tot het uitvoeren van noodzakelijke verbeteringswerkzaamheden. In gevallen waarin dit nodig is bestaat ook de mogelijkheid, dat de lasten voornamelijk via subsidiëring worden opgevangen.

§ 5. Compensatie

De ondergetekende heeft tot zijn voldoening geconstateerd, dat verscheidene leden zich hebben kunnen verenigen met de voorgestelde compensatiemaatregelen, zowel voor wat betreft de lonen als in de sector van de sociale voorzieningen. Dit te meer, aangezien daarmee wordt erkend dat, tenminste in het overgrote deel der gevallen, de in het vooruitzicht gestelde compensatie als redelijk en als voldoende moet worden beschouwd.

Ten aanzien van de mening van enkele leden, dat de tegenover de huurverhoging te verlenen compensatie weinig effect zal sorteren, aangezien de daardoor uit te keren hogere lonen uiteindelijk toch zullen moeten worden doorberekend in de prijzen, moge worden opgemerkt, dat de thans voorgestelde huurverhoging naar verwachting mag worden geen prijsverhogend effect zal hebben, omdat de compensatie hiervoor — als gevolg van een van de afspraken, die destijds bij de besprekingen op het Kasteel Oud-Wassenaar zijn gemaakt — geheel ten laste zal komen van de winsten van de werkgevers. Bovendien zij er in dit verband op gewezen, dat prijsstijgingen zich niet, althans niet in noemenswaardige mate, hebben voorgedaan als gevolg van de voorgaande huurverhoging.

Naar aanleiding van de opmerking van dezelfde leden, dat een deel van de compensatie via de belastingen aan de Staat ten goede zal komen, wil de ondergetekende er op wijzen, dat bij de vaststelling van het bedrag der compensatie, in overeenstemming met het desbetreffende advies van de Stichting van den Arbeid, reeds rekening is gehouden met het ingevolge de loonstijging door de werknemer aan loonbelasting hierover verschuldigde bedrag.

Voor wat betreft de opmerking van sommige leden, dat bij het geven van compensatie voor de huurverhoging te weinig rekening is gehouden met de kleine zelfstandigen, vestigt de ondergetekende er de aandacht op, dat de voorgestelde regeling, overeenkomstig het genoemde advies van de Stichting, slechts geldt voor loon- en salaristrekken.

Naar aanleiding van de opmerking van vele andere leden, dat een compensatiepercentage van $1\frac{1}{2}$ voor hen, die een inkomen genieten van f 8000—f 12 000 vrijwel steeds een ondercompensatie zal betekenen, zij er op gewezen, dat niet te voorkomen is, dat in een aantal gevallen de huurlasten zodanig zullen zijn, dat geen volledige compensatie wordt verkregen. Hierbij zij overigens aangetekend, dat een dusdanige regeling is ontworpen, dat globaal genomen van een zeer belangrijke overcompensatie sprake is. Het is voorts niet mogelijk gebelen de compensatie af te stemmen op individuele gevallen.

De ondergetekende is tenslotte van oordeel, dat het vaststellen van een aanvaardbare verhouding tussen de te betalen huursom en het genoten inkomen in laatste instantie voor de verantwoordelijkheid komt van de betrokken huurders. Hij overweegt dan ook niet in bedoelde gevallen aanvullende maatregelen te bevorderen.

§ 6. Artikelen en verspreide opmerkingen

Naar aanleiding van de opmerking van vele — laatstelijk in de vorige paragraaf aan het woord geweest zijnde — leden over het zevende lid van artikel 3 van de wet moge de ondergetekende in de eerste plaats memoreren, dat een bepaling als daarin vervat al van den beginne af in de Huurwet voorkomt. Zij houdt verband met andere leden van genoemd artikel. Immers ook nu weer wordt in artikel 3, eerste lid, gezegd, dat de huurprijs van een gebouwd onroerend goed is de huurprijs op een bepaald tijdstip — 31 augustus 1962 — vermeerderd met zoveel procent. Van een gebouwd onroerend goed nu, dat op dat tijdstip nog niet tot stand was gekomen, is uiteraard geen huurprijs op die datum bekend. Vandaar het voorschrift dat men in zodanig geval voor de bepaling van bedoelde huurprijs te rade moet gaan bij vergelijkbaar gebouwd onroerend goed. Deze bepaling geldt dus inderdaad voor al het gebouwd onroerend goed, dat ná genoemd tijdstip tot stand komt, maar zij houdt, gelijk uit het vorenstaande blijkt, géén zelfstandig voorschrift in voor de huurprijsbepaling van dat goed; dit is geregeld in artikel 3, eerste lid. De betekenis van het voorschrift wordt overigens voor bedoelde categorie gebouwd onroerend goed beperkt, omdat ter zake in het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 een afwijkende regeling is getroffen. Uit artikel 4 van dat besluit toch vloeit voort, dat de huurprijs van het gebouwd onroerend goed, dat zonder financiële steun van de overheid

tot stand is gekomen — ook het nog te bouwen onroerend goed valt daaronder — vrijelijk door partijen kan worden overeengekomen. Voorts wordt in artikel 5 bepaald, dat de huurprijs van gebouwd onroerend goed, dat op of na 1 september 1962 tot stand komt en dat wél van overheidswege is gesubsidieerd, door de ondergetekende wordt vastgesteld.

Wat de vraag van enige leden met betrekking tot bedrijfspanden betreft deelt de ondergetekende mede, dat zijns inziens met name de huurbeschermingsvoorschriften van de Huurwet voor deze panden nog niet kunnen worden gemist. Over de vraag of ten aanzien van bepaalde bedrijfspanden wellicht toepassing zou kunnen worden gegeven aan Hoofdstuk VIA van de Huurwet (de liberalisatie) beraadt de ondergetekende zich nog. Alvorens hieromtrent te beslissen zou hij het rapport van de commissie-Houwing willen afwachten.

Woningen bij landbouwbedrijven worden over het algemeen niet verhuurd, maar verpacht. De Huurwet is daarop niet van toepassing; verhoging van de pachtprijs heeft die wet dan ook niet tot gevolg. Het is echter niet uitgesloten, dat de pacht-normen zullen worden veranderd teneinde voor woningen bij landbouwbedrijven een situatie te scheppen, analoog aan die van andere woningen. Op de vraag hoe de Staat handelt als verhuurder van bedrijfspanden kan in het algemeen worden opgemerkt, dat van de mogelijkheden, welke de Huurwet biedt om daarvoor een hogere prijs overeen te komen, pleegt te worden gebruik gemaakt.

De werkzaamheden van de huuradviescommissies zijn inderdaad sinds april 1960 als gevolg van de nieuwe taak, die de commissies toen is opgedragen, nogal toegenomen. Dit heeft er in de meeste gevallen toe geleid, dat het aan het secretariaat der commissies toegevoegde personeel enigszins moest worden uitgebreid. Verdere uitbreiding lijkt de ondergetekende thans niet nodig.

Aangaande de vraag met betrekking tot de regeling, welke in het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 is getroffen in geval van verbouwing of splitsing van gebouwd onroerend goed deelt de ondergetekende tenslotte mede, dat het onderzoek in deze materie nog niet is geëindigd. Nadere mededelingen kan hij daarover dus nog niet doen.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Bouwnijverheid,*

J. VAN AARTSEN.

De commissie van rapporteurs heeft gemeend met de mededeling van dit antwoord aan de Kamer haar eindverslag te kunnen sluiten.

Vastgesteld 16 juli 1962.

IN 'T VELD

REIJERS

DE VOS VAN STEENWIJK (voorzitter)

KRAAIJVANGER

ELFFERICH.