

Zitting 1976–1977

14 175

## Regelen met betrekking tot de prijzen bij huur en verhuur van woonruimte (Huurprijzenwet woonruimte)

Nr. 6

### MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 17 februari 1977

De ondergetekenden hebben er met voldoening kennis van genomen dat de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zich in hoge mate met de strekking van het wetsontwerp kunnen verenigen. Het verheugt hen dat de leden van de fractie van D'66 met instemming van het ontwerp kennis hebben genomen en daarbij stellen dat het wetsontwerp uitmunt door een logische opzet en overzichtelijkheid in procedures, gecombineerd met een goede rechtsbescherming van huurders en verhuurders.

Het doet hun evenzeer genoegen dat de leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., graag hun waardering uitspreken over de indiening van het wetsontwerp waarin voorstellen worden gedaan voor een structurele regeling van de huurprijsontwikkeling en het huurrecht.

De ondergetekenden zijn er voorts erkentelijk voor dat de leden van de V.V.D.-fractie er hun waardering voor uitspreken dat met het wetsontwerp een poging wordt gedaan om vanuit de huidige onoverzichtelijke situatie op het gebied van de huurwetgeving tot een overzichtelijk geheel te komen. Zij aanvaarden gaarne de door deze leden gemaakte complimenten voor de heldere en eenvoudige formulering van het wetsontwerp en de memorie van toelichting.

De leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. stemden graag in met de volgende uitgangspunten van het wetsontwerp:

1. Er zal een, voor het hele land geldend, huurregime worden ontwikkeld.
2. Huurprijzen van woonruimte dienen zoveel mogelijk te zijn afgestemd op de kwaliteit.
3. Er dient een evenwichtige verdeling te komen tussen de rechten en plichten van enerzijds huurders en anderzijds verhuurders.
4. Geschillen over de hoogte van de huurprijs dienen tot een oplossing te worden gebracht zonder dat tot huuropzegging wordt overgegaan.

Deze leden zouden hieraan graag twee uitgangspunten toevoegen, waarvan het eerste luidt, dat de te treffen regeling moet passen in een beleid, gericht op spreiding van macht. In dit verband willen zij het volgende opmerken.

In een huurbeleid gericht op spreiding van macht is van groot belang het bevorderen van de mondigheid van de huurders en het opstellen van goede spelregels voor overleg tussen huurders en verhuurders. Het overhevelen

van beslissingsmacht van partijen naar de overheid kan alleen aan de orde komen, als de noodzaak daartoe duidelijk is aangetoond. De aan het woord zijnde leden wilden nog eens waarschuwen tegen de gedachte dat de overheid bij machte zou zijn elke nood te lenigen en elk verlangen naar verbetering van de betrekkingen tussen mensen en groepen van mensen te vervullen. Naast teleurstelling en frustratie die hiervan het gevolg zullen zijn vreesden zij van zo'n opvatting een concentratie van macht die niet past in de verantwoordelijke maatschappij waarvoor deze leden zich willen inzetten.

De ondergetekenden kunnen zich in grote lijnen aansluiten bij hetgeen deze leden hier opmerken. Zij menen dat het onderhavige wetsontwerp ook in overeenstemming is met hetgeen hier gesteld wordt. Van het overhevelen van beslissingsmacht van partijen naar de overheid is in feite ook geen sprake. Het wetsontwerp beoogt een aantal normen te geven die zullen gelden voor de vaststelling van de huurprijs krachtens een uitspraak van de huurcommissie of een beschikking van de kantonrechter, voor de gevallen dat partijen het zelf niet eens kunnen worden over de huurprijs. Partijen zijn in feite vrij de huurprijs overeen te komen die zij willen.

Het laatste uitgangspunt, dat genoemde leden wilden toevoegen is, dat de noodzakelijke procedures niet alleen doelmatig moeten zijn, maar ook eenvoudig en doorzichtig. Zij moeten geen grote bureaucratische rompslomp oproepen. Het leven is voor de meeste burgers in ons land al ingewikkeld genoeg. Vanuit bovengenoemde uitgangspunten het wetsontwerp benaderend kwamen deze leden tot de navolgende opmerkingen. Zij stemden gaarne in met de in de toelichting bij artikel 3 neergelegde opvatting van de Regering dat partijen in beginsel de huurprijs vrij kunnen overeenkomen, tenzij de wet anders bepaalt. De vraag is echter of het systeem dat de Regering voor ogen staat ook voldoende stimulerend werkt op betrokkenen om in goed overleg tot overeenstemming trachten te komen. Schuilt in de voorgestelde regeling niet het risico dat betrokkenen als het ware worden «uitgenodigd» om bij de minste of geringste twijfel over de aan de orde zijnde huurwijziging deze voor te leggen aan de huurcommissie? Omdat deze leden bepaald hechten aan een regeling die partijen niet alleen ruimte laat om in goed overleg tot overeenstemming te komen, maar hen daartoe ook aanspoort willen zij de Regering vragen aan dit voor hen belangrijke punt ruime aandacht te besteden.

De ondergetekenden zijn van mening, dat de thans voorgestelde regeling niet uitnodigender is voor partijen om huurprijswijzigingen aan de huurcommissies voor te leggen dan de huidige regeling. Het krachtens de wet te ontwikkelen woningwaarderingssysteem maakt de huurprijsvorming immers veel doorzichtiger voor partijen dan het huidige systeem waar in vele gevallen moet worden teruggerekend naar het huurpeil op 9 mei 1940. Als het gaat om voorstellen tot huurverhoging boven het trendmatig percentage moet bovendien aan de huurder worden medegedeeld hoe men op basis van het woningwaarderingssysteem tot het gedane voorstel is gekomen. Gezien deze grotere duidelijkheid mag verwacht worden dat reeds korte tijd nadat het nieuwe systeem in werking is getreden, het lichtvaardig voorleggen van voorstellen tot huurprijswijziging aan de huurcommissies achterwege zal blijven.

De leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. waren van mening dat het voor de hand ligt, dat de overheid regels geeft ten aanzien van de huurprijsvorming voor de woningen in de sociale sector en de gesubsidieerde particuliere huursector. Immers de overheid stelt daarvoor op belangrijke schaal en vaak gedurende lange periode financieringsmiddelen en subsidies beschikbaar. Minder voor de hand liggend achtten zij een verregaande bemoeienis van de overheid met de woningen in de niet gesubsidieerde sector. Zij voelden zich in deze opvatting gesterkt door de ervaringen

van de afgelopen jaren in het geliberaliseerde gebied. Immers kan niet zonder meer worden gesteld, dat daar in de sector van woningen waarbij thans een vrije huurprijsvorming plaatsvindt de werking van vraag en aanbod in betekenende mate tot onjuiste resultaten heeft geleid ten aanzien van de huurprijsvorming. Vanuit deze benadering toonden deze leden zich voorstanders van een mengvorm van een systeem van huurprijsbeheersing waar dat nodig is en een vrijer systeem onder de werking van vraag en aanbod waar dat verantwoord is. Zij dachten daarbij, evenals de Raad voor de Volkshuisvesting, voor het systeem van huurprijsbeheersing vooral aan de woningen in de lagere huurklassen, omdat juist in die klassen de grootste woningtekorten voorkomen en daardoor de kans op ongewenste ontwikkelingen door een vrije huurprijsvorming zeer zeker aanwezig is. In deze sector komen tevens veel woningen voor waarbij de huur niet overeenkomt met de kwaliteit zodat hier een vorm van huurprijsregulering eerder gewenst is. Naarmate woningen in een hogere huurklasse komen kan naar hun mening aan de werking van vraag en aanbod een steeds grotere speelruimte worden gelaten, en bij de hoogste klassen lijkt hun een geheel vrije huurprijsvorming op zijn plaats. Zij achtten deze benadering te meer verantwoord waar gebrek aan overeenstemming tussen partijen over de verhoging van de huurprijs geen grond tot beëindiging van de huurovereenkomst oplevert. Graag vernamen zij de zienswijze van de Regering op deze benadering en zij wilden de Regering uitnodigen uiteen te zetten in hoeverre het wetsontwerp beantwoordt aan deze benadering.

De ondergetekenden mogen naar aanleiding hiervan opmerken dat vanuit het gezichtspunt dat huurprijzen in goede verhouding dienen te staan tot de kwaliteit van de woningen het niet van belang is of een woning gesubsidieerd is of niet. Iedere huurder dient een reële mogelijkheid te hebben zich te verzetten tegen een onredelijke huurprijs, ook indien voor de woning geen rijkssteun wordt verstrekt.

De ondergetekenden delen de opvatting dat de mogelijkheid om zich tegen onredelijke huurprijsvoorstellen te verzetten niet het karakter mag hebben van verregaande overheidsbemoeyenis. Die strekking heeft het wetsontwerp ook bepaald niet.

In de eerste plaats wordt de bescherming tegen onredelijke huurprijsvoorstellen alleen dan geboden, indien huurder of verhuurder daarom uitdrukkelijk verzoekt.

In de tweede plaats is de «bemoeyenis» omgeven door waarborgen voor verhuurder en huurder, zowel ten aanzien van de evenwichtigheid van de procedure en de bewijslast als ten aanzien van de normen aan de hand waarvan wordt beslist.

En in de derde plaats wordt de «bemoeyenis» juist door de overheid uit handen gegeven en opgedragen aan onafhankelijke, regionale huurcommissies en, voor zover nodig, aan de kantonrechters.

Graag gaat de eerste ondergetekende nog wat uitvoeriger in op de normen voor het bepalen van de redelijkheid van huurprijsvoorstellen. Zoals bekend, zijn die normen thans verschillend voor het geliberaliseerde en het niet-geliberaliseerde gebied. Verder zijn zij verschillend voor nog gesubsidieerde woningen en niet of niet meer gesubsidieerde woningen. Voor woningen van toegelaten instellingen en gemeenten gelden weer andere normen. Om met deze laatste te beginnen, in het gehele land, dus ook in het geliberaliseerde gebied, is thans voor de redelijkheid van huurverhogingen voor woningen van toegelaten instellingen en gemeenten de verhouding tot de huren van gesubsidieerde woningen van de laatste vijf jaren maatgevend. Deze norm is neergelegd in artikel 68a van de Woningwet. De hantering van deze norm is opgedragen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Voor nog gesubsidieerde woningen (ongeacht wie de eigenaar is en ongeacht of de woning in geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd gebied ligt) geldt zoals gezegd een andere norm. In beginsel gelden voor deze woningen zonder meer jaarlijkse trendmatige huurverhogingen, ongeacht de woningkwaliteit. De Minister kan hiervan slechts afwijken als de

verhouding tot de huurprijzen van andere nog gesubsidieerde woningen daartoe aanleiding geeft. Deze norm is neergelegd in de artikelen 2 en 3 van de Wet jaarlijkse huurverhogingen. Voor de particuliere, niet gesubsidieerde woningen ten slotte geldt thans in het niet geliberaliseerde gebied artikel 3 van de Huurwet en gelden in het geliberaliseerde gebied de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De vergelijking met de huren van soortgelijk onroerend goed pleegt in deze gevallen als norm te worden aangehouden voor de beoordeling van de redelijkheid van huurprijzen (daargelaten de maximering van de huurprijs door de huurprijsbeheersing van de Huurwet).

De toepasselijkheid van al deze uiteenlopende normen is niet gekoppeld aan een bepaalde woningkwaliteit, doch aan een juridische status, een aardrijkskundige ligging of aan beide. Het wetsontwerp beëindigt die chaotische situatie en komt met één normenstelsel voor het gehele land dat uitsluitend is gekoppeld aan de woningkwaliteit. De woningkwaliteit zal door de huurcommissies beoordeeld kunnen worden aan de hand van een puntenstelsel. Voor woningen met een geringe tot normale woningkwaliteit geeft dit puntenstelsel in combinatie met een huuraanpassingentabel de marge aan, waarbinnen een huurprijs redelijk is. Voorts geeft genoemde tabel aan welke huurprijswijziging redelijk is, indien de huur is achtergebleven of te hoog is in verhouding tot de kwaliteit. Voor woningen van een zeer goede kwaliteit geeft de huuraanpassingentabel alleen aan welke huurprijzen tenminste redelijk zijn; een bovengrens wordt niet gesteld. Deze bovengrens, alsmede de redelijke huurprijswijziging zal de huurcommissie in geval van huurgeschil moeten bepalen aan de hand van de huurprijzen van vergelijkbare woningen; net zoals nu dus voor niet of niet meer gesubsidieerde particuliere woningen. Voorts zal de huurcommissie eveneens aan de hand van de huren van vergelijkbare woningen tot een uitspraak moeten komen indien zij meent dat de woningkwaliteit bij toepassing van het puntenstelsel onvoldoende tot zijn recht komt, bij voorbeeld door het speciale karakter van de woning.

De eerste ondergetekende is hierop zo uitvoerig ingegaan in de hoop het misverstand weg te kunnen nemen dat is ontstaan door de suggestie van de Raad voor de Volkshuisvesting – in bewoordingen die door de leden van deze fracties zijn overgenomen – dat het voorgestelde systeem een huurprijsbeheersing zou invoeren die gekoppeld is aan de huurklasse; in dat systeem zou de huur vrijer zijn naarmate zij hoger is. Deze ondergetekende wil er geen misverstand over laten bestaan dat hij dit een bepaald onverantwoordelijke suggestie acht. Het geheel vrij laten van de huren op grond van een reeds bereikt huurniveau onthoudt de bescherming tegen onredelijke huurprijzen juist aan degenen, die deze bescherming het hardst nodig kunnen hebben. Voorts lokt een dergelijk systeem manipulaties met de huren uit, omdat een eenmaal bereikt hoog huurpeil recht zou geven op verdere vrijstelling. Verder zij er op gewezen dat ook thans de huren van niet of niet meer gesubsidieerde particuliere woningen in het geliberaliseerde gebied niet zo vrij zijn als de Raad voor de Volkshuisvesting heeft doen voorkomen. Bij geschillen over de huurprijzen van die woningen kan ook thans reeds de kantonrechter een huurprijs vaststellen; hij doet dit aan de hand van de huurprijzen van vergelijkbare woningen. Het wetsontwerp verschilt in zoverre van de bestaande regeling dat de oordeelsvorming in eerste instantie bij de huurcommissies plaatsvindt en de huurprijzen worden getoetst aan normen op basis van het woningverbeteringsstelsel.

Omdat de keuze in het spanningsveld tussen enerzijds de gewenste vrijheid van partijen en anderzijds de noodzakelijke huurprijsbeheersing door de overheid niet los gezien kan worden van de feitelijke situatie met betrekking tot woningtekort en de (huidige onvoldoende) afstemming van de huur op de kwaliteit was bij de leden van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. de vraag gerezen of niet gedacht moet worden aan een beperkte geldigheidsduur van de nu voorgestelde wettelijke regeling. Deze duur zou dan zodanig moeten zijn, dat in deze periode door de bepalingen in het wetsontwerp een redelijk evenwichtig huurpatroon tot stand kan komen. Tevens zou in deze periode

ook het kwalitatieve woningtekort moeten worden opgeheven door het realiseren van een woningbouwprogramma dat meer is afgestemd op de feitelijke regionale woningbehoefte. Graag vernamen deze leden ook hierop de zienswijze van de Regering.

De ondergetekenden achten het niet mogelijk enerzijds met het onderhavige wetsontwerp te komen tot een structurele regeling van de huurprijsontwikkeling en het huurrecht – waar de hier bedoelde leden graag hun waardering over hebben uitgesproken – en anderzijds aan deze regeling dan een beperkte geldingsduur te geven. Naar hun mening zijn deze beide doelstellingen fundamenteel aan elkaar tegengesteld. De ondergetekenden zien voorts niet in waarom het beginsel, dat de huurprijzen van woonruimte afgestemd behoren te zijn op de kwaliteit daarvan, alleen toepassing zou behoren te vinden in een periode van woningschaarste.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden vroegen zich af waarom de wenselijkheid nieuwe regels te stellen beperkt is tot woonruimte. Zij zouden het op prijs stellen wanneer de bewindslieden die het wetsvoorstel hebben ondertekend, zouden willen aangeven welke van de gronden die zij aanvoeren ten gunste van de nieuwe huurprijsregels ook zouden kunnen gelden voor bedrijfsruimte. Deze leden zouden zich kunnen voorstellen dat ook hier schaarstefactoren werkzaam zijn, waarvan de uitwerking met name voor de positie van de kleine zelfstandige die is aangewezen op huur van bedrijfsruimte, zeer nadelig is. In het regeringsbeleid is de afgelopen jaren steeds meer aandacht voor zijn positie ontstaan. Deze aandacht dient zich ook uit te strekken tot het huurbeleid.

De aan het woord zijnde leden vroegen zich met name af of de grens, waar beneden in de Randstad nog steeds huurprijsbeheersing voor bepaalde categorieën bedrijfsruimte bestaat niet geactualiseerd dient te worden. Naarmate er meer tijd verstrijkt wordt het steeds ingewikkelder terug te rekenen naar de huur zoals die aan het begin van de jaren zeventig gold.

Naar aanleiding hiervan merken de ondergetekenden op dat op bedrijfsruimte als omschreven in artikel 1624 van het Burgerlijk Wetboek de in dat Wetboek opgenomen regeling voor huur van bedrijfsruimte van toepassing is. Voor de huurprijs van deze bedrijfsruimte geldt de bepaling dat de rechter bij verlenging van de huur de huurprijs nader vaststelt als deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte (artikelen 1626 en 1631 a B.W.). Bovendien kunnen verhuurder of huurder, telkens wanneer de huurovereenkomst ten minste vijf jaren heeft geduurd, de kantonrechter verzoeken de huurprijs te wijzigen als deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte (artikel 1632a B.W.). Voor de bedrijfsruimte die niet onder de regeling in het Burgerlijk Wetboek valt, geldt thans nog de Huurwet. Met de Staatssecretaris van Economische Zaken wordt onderzocht of, en zo ja op welke wijze, voor de huur en verhuur van deze categorie bedrijfsruimte een bijzondere regeling moet worden getroffen waarbij zij opgemerkt dat deze bewindsman niet beschikt over gegevens waaruit in deze categorie een duidelijke schaarste zou blijken. De Huurwet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen blijven voorlopig nog daarop van toepassing.

De aan het slot van het algemeen deel van het voorlopig verslag gestelde vraag van de hier aan het woord zijnde leden of de bepalingen van de Huurwet, voor zover die nog inhoud hebben, ook niet in het wetsontwerp dienen te worden opgenomen, beantwoorden de ondergetekenden dan ook, gelet op het voorgaande, ontkennend.

De leden van de V.V.D.-fractie konden minder waardering opbrengen voor het feit, dat de voorstellers er niet recht voor schijnen te willen uitkomen dat met dit wetsontwerp in feite een einde wordt gemaakt aan de huurliberalisatie in Nederland, voor zover die van toepassing is. Zij wilden zich wat dat betreft aansluiten bij de kritiek, welke door de Raad voor de Volkshuisvesting

was geuit in zijn beschouwing over artikel 3. Het verweer van de voorstellers tegen deze beschouwing vonden zij bepaald zwak. In dat verweer wordt immers geheel voorbij gegaan aan het feit dat naast de woningwaarderingsregeling ingevolge het eerste lid van artikel 15 ook een maximering van de toelaatbare stijging van de huurprijs ingevolge het tweede lid van hetzelfde artikel is voorzien. De opmerking van de bewindslieden dat partijen vrij blijven om in afwijking van de woningwaarderingsregeling een huurprijs overeen te komen, en dat slechts indien van een nieuwe huurder sprake is een meldingsplicht onder bepaalde omstandigheden bestaat, beantwoordt niet aan de werkelijkheid van het wetsontwerp. Immers – kenmerkend voor huurliberalisatie is dat partijen de huurprijs vrij kunnen overeenkomen; dat bij gebrek aan overeenstemming de rechter beslist; en dat de overheid zich hier niet in mengt. Welnu, bij het onderhavige wetsontwerp geeft de overheid wel dergelijk de marges aan, waarbinnen de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder zich mogen afspelen. Dat is een formele en materiële beëindiging van de huurliberalisatie. De V.V.D.-leden wilden van de bewindslieden vernemen, of zij het met deze beschouwingen eens zijn. Ook stelden zij hen de vraag, of een dergelijke beëindiging van de huurliberalisatie strookt met de letter en/of geest van het regeerakkoord-Burger.

De ondergetekenden achten het niet juist de termen huurliberalisatie en huurharmonisatie te blijven gebruiken als het gaat om het onderhavige wetsontwerp. Ook het thans voorgestelde wettelijke systeem voorziet in de vrijheid voor huurder en verhuurder om zelf tot overeenstemming over de huurprijs te komen. De huurliberalisatie en huurharmonisatie, zoals die onder het huidige systeem gelden, zullen echter, indien het wetsontwerp kracht van wet verkrijgt, worden afgeschaft.

In het geliberaliseerde gebied is het thans zo dat een verhuurder die een huurverhoging wil realiseren waar de huurder niet mee instemt, genoodzaakt is die huurder de huur op te zeggen alhoewel het hem in feite helemaal niet te doen is om beëindiging van de huurverhouding met die huurder. De huurder is dan genoodzaakt binnen zes weken aan de kantonrechter verlening van de huurovereenkomst te vragen en vaststelling van de huurprijs. De kantonrechter moet dan beoordelen of het voorstel van de verhuurder redelijk is door vergelijking van de voorgestelde huurprijs met de huurprijzen van vergelijkbaar onroerend goed en vervolgens de huurprijs voor de periode van de verlenging vaststellen. Het onderhavige wetsvoorstel maakt in samenhang met het wetsontwerp voor een wijziging van het Burgerlijk Wetboek (14 249) voor de verhuurder de voor het verwezenlijken van een huurverhoging oneigenlijke weg van de huuropzegging overbodig. Dit is voor beide partijen alleen maar een voordeel.

De toetsing van het voorstel van de verhuurder blijft bij geschil bestaan. In plaats van aan de huurprijs van vergelijkbaar onroerend goed zal echter in de eerste plaats getoetst worden aan het krachtens het wetsontwerp vast te stellen woningwaarderingsstelsel en aan het maximale huurtoeslagpercentage. Voor woonruimte van zeer goede kwaliteit zal getoetst worden aan de huurprijs van vergelijkbare woonruimte.

Samenvattend menen de ondergetekenden te mogen stellen dat het wetsontwerp voor het geliberaliseerde gebied wel wijziging brengt in de toetssteen voor de redelijkheid van huurverhogingen doch dat aan het in vrijheid dragen van de eigen verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder geen afbreuk wordt gedaan. Integendeel, dit beginsel zal ook in het thans niet-geliberaliseerde gebied toepassing gaan vinden.

In het regeerakkoord-Burger is vastgesteld dat de bestaande huurliberalisatie niet zou worden uitgebreid. Deze afspraak had betrekking op de toen bestaande huurliberalisatieregelingen. Met het onderhavige wetsontwerp wordt dit gehele systeem voor woonruimte afgeschaft. Van strijd met het regeerakkoord kan hier dan ook niet worden gesproken.

Met de minderheid binnen de Raad voor de Volkshuisvesting waren de V.V.D.-leden niet overtuigd van de noodzaak tot het afschaffen van de huurliberalisatie in die delen van het land, waar een evenwicht op de woningmarkt bestaat. Indien en voor zover het planologisch beleid van de rijksoverheid ertoe leidt, dat in bepaalde gebieden schaarste aan woonruimte ontstaat waar deze voorheen niet aanwezig was, moet aan de problemen het hoofd worden geboden door ombuiging van dat planologisch beleid – en niet door het invoeren van distributieve maatregelen. Wij hebben hier te maken met een treffend voorbeeld, dat het ene overheidsingrijpen het andere uitlokt.

De ondergetekenden delen tot op zekere hoogte de opvatting van deze leden, dat het ene overheidsingrijpen het andere uitlokt. Zij hebben echter een andere visie op de aanvaardbaarheid of wenselijkheid daarvan. Overheidsingrijpen is niet vanzelfsprekend iets foutiefs; het oordeel daarvan hangt af van de doelstelling, de middelen en de effectiviteit, neveneffecten daarbij mede in aanmerking genomen.

Volgens deze leden moet het planologisch beleid omgebogen worden, indien verhuurders op grond van schaarste onredelijk hoge prijzen kunnen vragen. De doelstelling van het planologisch beleid wordt in die visie ondergeschikt gemaakt om onredelijke verhuurdersverlangens tegen te kunnen gaan. De eerste ondergetekende geeft de voorkeur aan meer directe middelen om deze onredelijke verlangens te bestrijden. Hij is ook van mening dat de neveneffecten van die middelen gunstiger zijn dan die van een ombuiging van het planologisch beleid.

Een ander door de Regering gehanteerd argument, zo vervolgen deze leden, te weten dat de mogelijkheden om het ene huis te ruilen voor een ander worden beperkt door de hoge kosten die daaraan verbonden zijn en dat tengevolge daarvan de verhuurder een consumentensurplus tot zich zou trekken, kwam deze leden evenmin als juist voor. Als dit waar zou zijn, zouden de bewoonde woningen in geliberaliseerd gebied over het algemeen een wat hogere huur moeten doen dan de vraaghuur van vergelijkbare leegstaande woningen. Dat verschijnsel doet zich volgens deze leden niet voor. Bovendien staat of valt deze redenering, stelden zij, met de mogelijkheden voor verhuurders om bij anderen dan de zittende huurders inderdaad een hogere huur te bedingen. En dat hangt samen met de vraag naar woningen. Het hele verhaal gaat eigenlijk alleen op in een echte schaarste-situatie.

Naar aanleiding hiervan wil de eerste ondergetekende in de eerste plaats opmerken dat naar zijn opvatting er in het gehele land, en niet alleen in het geliberaliseerd gebied, huurders zijn die hun huur te hoog vinden in verhouding tot de woningkwaliteit, maar desondanks niet verhuizen in verband met – onder meer – de kosten in verband met verhuizen. De vergelijking van huurprijzen van bewoonde woningen met de vraaghuren van leegstaande woningen is overigens niet relevant. Juister zou het zijn de huren te vergelijken van woningen waarvan de huren de volle instemming hebben van de huurders en die van soortgelijke woningen, waarvan de huurders bezwaren hebben tegen de huurprijs, terwijl zij desondanks niet verhuizen. De eerste ondergetekende is van mening dat laatstgenoemde vergelijking zou bevestigen, dat het verhuisgedrag niet alleen bepaald wordt door vraag en aanbod op de woningmarkt maar in zeer sterke mate ook door de verhuiskosten.

De leden behorende tot de fractie van de C.P.N. kwamen na ampele beschouwingen tot de vaststelling dat er nog steeds een grote woningnood bestaat. Zij constateerden dat de bewindslieden van mening zijn dat de woningnood zelf steeds groter wordt. Zijn de bewindslieden niet van mening, zo vroegen zij, dat met name de huidige woningbouwpolitiek – gericht op sterke vermindering van het aantal te bouwen woning-wetwoningen, onvoldoende aanpak van de stadsvernieuwing en onvoldoende bouw van wooneenheden voor alleenstaanden en tweepersoons gezinnen – verantwoordelijk is voor een dergelijke situatie? En hoe denken bewindslieden de factoren

te bereiken, die huns inziens nodig zijn voor het functioneren van een geheel vrije woningmarkt, uitgaande van een dergelijke woningbouwpolitiek?

De eerste ondergetekende ontkent dat de huidige woningbouwpolitiek gericht is op sterke vermindering van het aantal te bouwen woningwoningen, op een onvoldoende aanpak van de stadsvernieuwing en op een onvoldoende bouw van wooneenheden voor alleenstaanden en tweepersoonsgezinnen. Evenzo ontkent hij dat deze politiek de oorzaak is van een volgens deze leden bestaande, ja zelfs groeiende woningnood. Voorts moge hij opmerken dat in de memorie van toelichting is weergegeven, dat naar zijn opvatting aan het volledig functioneren van de woningmarkt structurele beperkingen kleven, die een volledige vrijheid op die markt als doelstelling van het beleid illusoir maken. Het beleid is daarop dan ook niet gericht.

De tot de C.P.N.-fractie behorende leden vroegen of de bewindslieden niet van mening zijn, dat daar waar een huurverhoging een zware financiële last vormt, het voorleggen van een geschil aan de kantonrechter of het advies vragen van de huurcommissie een nog grotere financiële last voor de huurder kan vormen, terwijl niets wordt afgedaan aan de waarde van zijn argumenten tegen de huurverhoging. En wanneer bewindslieden beweren dat «een huurprijsgeschil buiten de rechtszaal tot een oplossing (zal) kunnen komen» is dat dan niet een gevolg van onmacht van de zijde van de huurder en in wiens voordeel denken de bewindslieden dan dat een dergelijke oplossing zal zijn, zo vroegen deze leden verder.

De ondergetekenden merken op dat aan het vragen van een uitspraak van de huurcommissie over een voorgestelde huurprijswijziging geen kosten verbonden zullen zijn. De procedure bij de kantonrechter brengt aan kosten met zich mee f 37,50 aan vast recht, uitsluitend te betalen door de indiener van het verzoek tot huurprijsvaststelling. Indien de verzoeker is toegelaten om gratis of tegen half tarief te procederen, behoeft het vast recht onderscheidenlijk in het geheel niet of slechts tot de helft te worden betaald. De rechter is bevoegd indien hij daar aanleiding toe ziet een partij in de kosten te veroordelen. Overigens mag verwacht worden dat de uitspraken van de huurcommissies in veruit de meeste gevallen partijen geen aanleiding zullen geven zich tot de kantonrechter te wenden, omdat deze commissies aan de hand van een bij algemene maatregel van bestuur gegeven regeling inzake woningwaardering een normhuurprijs uitspraak zullen doen over de voorgestelde huurprijswijziging welke regeling door de kantonrechter bij zijn huurprijsvaststelling eveneens in acht moet worden genomen. Met de hier gegeven beschouwing acht de eerste ondergetekende tevens de vraag over onmacht van de huurder in ontkennende zin beantwoord. De oplossing van geschillen over wijziging van de huurprijs staat in het teken van een zo rechtvaardig mogelijke afstemming van huurprijswijzigingen op de woningkwaliteit, ongeacht of dit in concrete gevallen tot huurprijsverhogingen of tot huurprijsverlagingen leidt, een en ander ten voordele, zij het lang niet altijd in materiële zin, van de voorstanders van deze vorm van rechtvaardigheid.

De leden van de C.P.N.-fractie vroegen voorts of de bewindslieden niet van mening zijn, dat bij het huidige tekort aan betaalbare huurwoningen in alle categorieën het bijzonder gevaarlijk is voor de positie van de huurder in beginsel te bepalen dat de prijzen van woonruimte in het gehele land «vrij kunnen worden overeengekomen» terwijl al bij voorbaat bezwaren als een te gering inkomen (dus gewoon «dat het te duur is») niet als relevante klacht worden aangemerkt? Zijn de bewindslieden niet van mening, zo vervolgden deze leden, dat juist onder een regiem van voortdurende beperkingen ten aanzien van lonen en sociale uitkeringen, prijscompensatie etc., dit voor de huurder het meest belangrijke argument tegenover huur(prijs)stijging is?



De eerste ondergetekende kan, indien de tot de C.P.N.-fractie behorende leden zulks beogen te stellen, geenszins de mening onderschrijven dat er een algemeen tekort bestaat aan betaalbare huurwoningen in alle categorieën. Daarnaast wil hij erop wijzen dat met een nieuwe huurder gesloten overeenkomsten van huur en verhuur door de verhuurder moeten worden gemeld bij de huurcommissie, behoudens het geval waarin de nieuwe huurprijs met niet meer dan het trendmatige percentage wordt verhoogd ten opzichte van de door de vorige huurder laatstelijk betaalde huurprijs en deze laatste verhoging niet binnen de laatste twaalf maanden heeft plaatsgevonden. Deze huurovereenkomsten worden op het stuk van de huurprijs volgens de in artikel 17 voorziene procedure door de huurcommissie, en daarna eventueel door de kantonrechter, bezien op het verband met de woningkwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem, dat ook bij geschil over wijzigingen van de huurprijs een belangrijke rol speelt. De huurder wordt derhalve geenszins overgeleverd aan de werking van de wet van vraag en aanbod.

De eerste ondergetekende acht het voorts niet juist dat de exploitatie-uitkomsten van een verhuurder – mede- afhankelijk worden gemaakt van de voor hem niet beïnvloedbare en toevallige omstandigheid van het inkomen van de huurder. Het beleid is er dan ook op gericht betaalbaar en goed wonen mogelijk te maken door een samenstel van op het object en op subject gerichte subsidies, waarvan de laatste bekend staat als individuele huursubsidie. Uit het thans voorgestelde ontwerp mag worden afgeleid dat de eerste ondergetekende het belangrijkste argument van een huurder tegen een stijging van de huurprijs acht het ontbreken van een voldoende kwaliteit van de woning, vastgesteld volgens het woningwaarderingssysteem.

De leden van de C.P.N.-fractie wilden met nadruk wijzen op het verzet dat de invoering van de huurliberalisatie in grote delen van het land teweeg heeft gebracht en op de gevolgen die die invoering heeft gehad op de grootte van de huurstijgingen door die liberalisatie. Zijn de bewindslieden niet bevreesd dat uitbreiding van die liberalisatie met gebieden, waar de woningnood zelfs in zijn oude benadering evident is tot grote wijzigingen in huren zal leiden en als gevolg daarvan tot groot verzet bij de huurders?

De eerste ondergetekende wil er in de eerste plaats de aandacht op vestigen, dat zich met betrekking tot de huurprijzen van «geliberaliseerde» woningen onder de werking van de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte (Wet van 26 februari 1975, Stb. 61) tot op heden nergens een betekende ontwikkeling heeft voorgedaan van boven het trendmatige percentage uitgaande ongerechtvaardigde huurverhogingen.

In de tweede plaats is naar de mening van de eerste ondergetekende van verzet in grote delen van het land geen sprake geweest.

In de derde plaats wordt met de Huurprijzenwet woonruimte de liberalisatie niet uitgebreid, omdat geen stelsel wordt voorgesteld waarin vraag en aanbod bepalend zijn voor de huurprijzen, maar daarentegen wèl een duidelijk verband wordt gelegd tussen huurprijs (wijziging) en kwaliteit van de woonruimte. Groot verzet bij de huurders daartegen valt niet te verwachten, om dezelfde reden als waarom er nooit groot verzet is geweest tegen de toestand dat voor een melkbrood meer moet worden betaald dan voor een waterbrood.

De tot de C.P.N.-fractie behorende leden concludeerden uit de voorgestelde wijzigingen in het onderhavige wetsontwerp, dat hier niet het belang en de bescherming van de huurder als uitgangspunt is gekozen, zoals ook uit het huidige bouwprogramma blijkt, dat niet het belang van de grote massa van de huurders voorop staat. Juist bij de laatste debatten over het huurbeleid is van de kant van de C.P.N.-fractie er op gewezen, dat zowel huur- als bouwbeleid in het teken staan van het «garanderen van het rendement» voor de verhuurder en nog meer voor de belegger.

Het is de mening van de C.P.N.-fractie dat de voorstellen in het onderhavige wetsontwerp dit streven versterken, temeer daar er van uitgegaan wordt dat huurverhoging sec een gegeven is; een uitgangspunt dat door de leden van de C.P.N.-fractie sterk betwist wordt.

De ondergetekenden wijzen er op dat men het niet tegen het belang van de huurder mag achten, dat hij geen hogere huurprijs behoeft te betalen dan door de kwaliteit van de woonruimte gerechtvaardigd wordt. De bescherming van de huurder wordt voorts gediend met het in het wetsontwerp 14 249 voorgestelde verbod aan de verhuurder een huurovereenkomst op te zeggen om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen (wijziging artikel 1623b Burgelijk Wetboek).

Het uitgangspunt van het onderhavige wetsontwerp is niet het garanderen van het rendement van de verhuurder of belegger, maar het relateren van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning. Dit kan met zich mee brengen dat te lage huurprijzen zullen stijgen hetgeen op den duur wellicht enige verbetering van het rendement van de verhuurder of belegger met zich mee kan brengen.

Gezien het experimentele karakter van de in het wetsontwerp voorgestelde maatregelen tot huurprijsbeheersing kwam het de fractie van DS'70 interessant voor de bewindslieden de vraag voor te leggen in hoeverre zij lering hebben getrokken uit de regelingen zoals die in omliggende landen worden toegepast. Zijn onze problemen specifiek Nederlands huurproblemen? Wat zijn hiervan de oorzaken? Waarom komen zij elders niet in die vorm voor?

De eerste ondergetekende merkt naar aanleiding hiervan op dat de situatie op de markt van huurwoningen in ons land afwijkt van die in de ons omringende landen. Aldaar is het eigen woningbezit meer verbreid dan in ons land en is men er voorts aan gewend een groter deel van zijn inkomen aan het wonen te besteden dan in ons land het geval is. Door de grotere bevolkingsdichtheid in Nederland en de daarmee samenhangende problemen van ruimtelijke ordening zullen zich voorts vaker plaatselijke schaarstesituaties op de (huur)woningenmarkt voordoen. Om deze redenen hebben buitenlandse regelingen met betrekking tot de huurprijsvorming, van welke inhoud de eerste ondergetekende uiteraard wel op de hoogte is, niet tot voorbeeld kunnen staan voor het onderhavige wetsontwerp.

De leden behorende tot de fractie van DS'70 waren van mening dat in een evenwichtige woningmarkt, waarbij zij doelden op de geliberaliseerde gebieden, een enigszins kunstmatig in de studeerkamer uitgedacht systeem, als door de bewindslieden in het wetsvoorstel wordt gepresenteerd, tot funeste gevolgen zou leiden door verstoring van het marktmechanisme. Welke reden heeft de Regering niettegenstaande de verstoring van dit evenwicht, toch de geliberaliseerde gebieden in de nieuwe regeling op te nemen, vroegen zij. Deze leden achtten het verder betreurenswaardig als de geliberaliseerde gebieden zouden worden prijs gegeven terwille van een in het experimentele stadium zich bevindend systeem van woningwaardering. Zij vroegen of de Regering kan aantonen dat het voorstel tot uniformering in dit opzicht een wezenlijke verbetering voor het geliberaliseerde gebied betekent.

De eerste ondergetekende moge er aan herinneren dat in de geliberaliseerde gebieden de woningmarkt niet zo evenwichtig functioneert als deze leden veronderstellen. In de geliberaliseerde gebieden worden de huurprijzen van ruim 60 procent van de woningen beheerst door artikel 68a van de Woningwet, hetgeen impliceert dat de overheid uitmaakt wat de jaarlijkse huurverhoging voor deze woningen zal zijn. Voorts gelden voor 4 procent van de woningen in de geliberaliseerde gebieden verplichte huurverhogingen. In feite kan de huurprijs van slechts één derde van de woningen in het

geliberaliseerde gebied in overleg tussen verhuurder en huurder tot stand komen. Het in het wetsontwerp voorgestelde systeem kan nauwelijks kunstmatiger genoemd worden dan de geldende regelingen. Het belangrijkste verschil is dat de nieuwe regeling voor het geval dat het overleg tussen verhuurder en huurder niet tot overeenstemming leidt, een uniforme geschillenregeling voorschrijft, terwijl de geldende regelingen allerlei verschillende procedures kennen. De ondergetekenden achten dit op zich zelf reeds een verbetering; voorts is ook de getalsmatige minderheid van het aantal woningen waarvoor nu in huurprijsgeschillen de regeling van het Burgerlijk Wetboek geldt voor hen geen reden deze regeling doeltreffend te vinden. Zij merken op dat de nieuwe regeling het evenwicht, waar dat aanwezig is, niet verstoort. Het nieuwe stelsel laat immers aan huurders en verhuurders de mogelijkheid het eventueel tussen hen bestaande evenwicht in onderling overleg te handhaven.

Ten aanzien van het door de eerste ondergetekende ingevoerde puntenstelsel wensten de leden van de fractie van DS'70 op een tweetal bezwaren te wijzen. In de eerste plaats merkten zij op dat bij toepassing van één systeem van woningwaardering over het gehele land extra moeilijkheden en ernstige onbillijkheden ontstaan. Tussen verschillende delen van Nederland bestaan duidelijke verschillen ten aanzien van de stichtingskosten van gelijkwaardige woningen, aan welk verschil zowel de bouwkosten als de grondkosten hun aandeel leveren. Het niet rekening houden met deze verschillen vereist moeilijke en kostbare maatregelen ter compensatie van de daardoor ontstane wanverhouding tussen de huren en de stichtingskosten. Indien de huren uit één, algemeen geldend puntenstelsel bestaan, zal men in de goedkope gebieden extra winsten moeten afromen en in de dure gebieden extra subsidies verstrekken, zo stelden deze leden. Dit zou dan nog in totaal onrechtvaardig zijn, meenden zij. De bewoners van verschillende regio's moeten voor verschillende behoeftebevredigingen ongelijke prijzen betalen (wonen, onderwijs, culturele aangelegenheden, gezondheidszorg e.d.) en deze compenseren elkaar min of meer. Het is onbillijk om voor één factor (het wonen) de prijs kunstmatig gelijk te trekken en voor de andere factoren de prijsongelijkheid te laten bestaan.

De eerste ondergetekende meent dat deze beschouwing berust op een misverstand. De nieuwe huurprijsgeregelingen beogen geenszins de prijzen van het wonen gelijk te trekken. Met een eenvoudig voorbeeld moge hij dit aan de leden van deze fractie toelichten. Indien van een woning in het oosten des lands de kwaliteit met het puntenstelsel wordt berekend op 115 punten, dan zou voor die woning een huurprijs redelijk zijn tussen f 205 en f 320. Indien de werkelijke huur f 175 bedraagt en de huurder wenst niet met een voorstel tot verhoging van die huurprijs in te stemmen dan zal de huurcommissie uitspreken dat een verhoging met 9% redelijk is; de nieuwe huur wordt dan f 190,75. Indien nu dezelfde woning in de randstad zou liggen dan zou een huur redelijk zijn van f 225 à f 350. Indien de huur in de randstad in feite f 190 bedraagt kan de huurcommissie bij een geschil over de huurprijs de huurverhoging op 9% stellen; de nieuwe huur van die woning in de randstad wordt dus f 207,10. Er is dus geen sprake van een wanverhouding die door dit stelsel zou worden geïntroduceerd, ook niet op langere termijn. Daarvoor zorgen de differentiatie naar landsdeel in de huuraanpassingentabel en de berekening van de huurverhoging over de werkelijke huren, die zoals bekend naar landsdeel verschillen.

Het tweede bezwaar dat deze leden aanvoeren is dat met een puntenstelsel niet meer kan worden bereikt dan een benadering van de voorkeuren van de «gemiddelde» Nederlander. Vele groepen wijken in hun voorkeur duidelijk af van dit gemiddelde; het is daarom volgens deze leden goed dat in de latere jaren het bouwen van onconventionele woningen is gestimuleerd (de «experimentele woningbouw»). In het algemeen, zo vervolgen zij, zal een on-

conventionele woning bij gelijke stichtingskosten in puntental lager scoren dan een conventionele woning. Als men ergens een tweede «kasbah» zou willen stichten, zal men stellig voldoende mensen vinden, die er graag willen wonen, omdat de lagere in het puntental tot uitdrukking komende conventionele kwaliteit méér dan wordt goedge maakt door onconventionele kwaliteiten, die juist zij waarderen. Maar als zij er eenmaal wonen, kan één bewoner naar de huurcommissie stappen, die aan de hand van de algemene maatregel van bestuur tot de conclusie moet komen, dat de huur te hoog is voor de kwaliteit en dus moet worden verlaagd. Gevolg: niemand waagt zich meer aan de bouw, waarvan de aantrekkelijkheden niet in het puntentelstel een weerslag vinden. Integendeel: bij bouw zal het «punten verzamelen» (desnoods ten koste van de kwaliteit) voorop staan, wat de saaiheid van de moderne woning zal bevorderen.

De eerste ondergetekende meent dat dit bezwaar ongegrond is. In het puntentelstel zelf is reeds een tamelijk grote marge opgenomen waarmee additionele kwaliteiten gewaardeerd kunnen worden; voorts, indien de kwaliteit van een woning zodanig is dat zij desondanks niet voldoende tot uitdrukking kan worden gebracht, heeft de huurcommissie de bevoegdheid om in een geschil tussen verhuurder en huurder van de uitkomst van het puntentelstel af te wijken en onder aanduiding van de extra kwaliteiten een hogere huurprijs redelijk te achten.

Het wetsontwerp voor de «Huurprijzenwet woonruimte» vermeldt in artikel 3 onder andere: «. . . voor zover bij of krachtens deze wet geen huurprijzen zijn bepaald, gelden de huurprijzen welke partijen zijn overeengekomen». Volgens de fractie van DS'70 geeft dit artikel een valse voorstelling van zaken, want in vrijwel alle gevallen (zie bij voorbeeld de artikelen 17 en 19) moet zo'n vrij overeengekomen huurovereenkomst worden gemeld bij de huurcommissie, die beslist of de huurprijs redelijk is en zo niet, welke huurprijs haars inziens als redelijk valt aan te merken. Aan deze huurprijs zijn partijen dan gehouden, behoudens mogelijk beroep op de kantonrechter. Deze doet uitspraak volgens dezelfde regels als de huurcommissie welke regels door de Minister bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld. Kan de Minister aantonen dat dit géén valse voorstelling van zaken is?

De ondergetekenden wijzen er naar aanleiding van deze vraag allereerst nogmaals op dat de in artikel 17 neergelegde regelen alléén van toepassing zijn wanneer met een nieuwe huurder een huurovereenkomst wordt afgesloten. Genoemd artikel vindt geen toepassing wanneer met een zittende huurder een nieuwe huurprijs wordt overeengekomen.

Melding van een vrij overeengekomen huurprijs met een nieuwe huurder is voorts uitsluitend verplicht indien met een nieuwe huurder binnen een jaar nadat voor die woning voor het laatst de huurprijs was gewijzigd een hogere huurprijs wordt overeengekomen of indien die huurprijs nadat dat jaar is verlopen met meer dan het trendmatige percentage wordt verhoogd. In die gevallen zal de huurprijs door de huurcommissie dan nog slechts worden gewijzigd indien zij hoger zou zijn dan de voor die woning, gezien de kwaliteit, geldende maximum normhuurprijs.

De ondergetekenden menen dan ook dat artikel 3 van het wetsontwerp geen valse voorstelling van zaken geeft.

Met de minderheid van de Raad voor de Volkshuisvesting loopt de mening van fractie van DS'70 parallel, dat in de geliberaliseerde gebieden niet is gebleken, dat de huurprijsbeheersing zonder uitwerking is gebleken. Klachten hierover zijn niet tot deze fractie doorgedrongen en zij zou van de Regering gaarne vernemen waarom zij in de geliberaliseerde gebieden toch een systeem van huurprijsbeheersing wil opleggen en of haar klachten over huurbeheersing bekend zijn, en zo ja, welke?

Hiervoor moge worden verwezen naar hetgeen is geantwoord op vragen van de V.V.D. inzake beëindiging van de huurliberalisatie.

De leden behorende tot de fractie van D'66 zijn tot de voorlopige conclusie gekomen, dat wijziging van het huur- en subsidiestelsel in die zin, dat een dynamische kostprijsberekening gebaseerd op woningfinanciering met indexeringen wordt ingevoerd, door het onderhavige wetsontwerp als zodanig op geen enkele wijze wordt geblokkeerd. De leden vroegen zich af, of dit ook de mening van de bewindslieden is.

Deze vraag kan bevestigend worden beantwoord. Het onderhavige wetsontwerp vormt geen belemmering voor invoering voor welk systeem van kostprijsberekening dan ook, omdat de huurprijs, waarover dit wetsontwerp handelt, wordt vastgesteld op een wijze, die betrekkelijk los staat van de methode, waarop de kostprijs wordt berekend. De subsidie vormt zonedig de sluitpost tussen kostprijs en huurprijs.

Het deed de ondergetekenden genoeg dat de leden van de fractie van de S.G.P. met instemming hadden kennis genomen van het voorstel om de regeling van huurprijzen van woonruimte in één wettelijk kader onder te brengen. Ofschoon complexiteit de materie eigen is, is volgens deze leden toch de doorzichtigheid vergroot. Met name de regeling van huurprijsgeschillen was door het chaotisch samenstel van regels vrijwel onbegrijpelijk geworden. Niettemin vroegen deze leden of een vorm van huurprijsbeheersing voor geheel het land wel zo gewenst en noodzakelijk is. Met name de noodzaak van beheersing van de huurprijzen in de geliberaliseerde gebieden en van woningen waarvoor geen bijdrage van rijkswege in de exploitatie wordt verstrekt, was in hun ogen onvoldoende aannemelijk gemaakt. Zij vroegen of het uitgangspunt niet moet zijn dat waar de schaarste een einde genomen heeft en bovendien het besteedbaar inkomen enorm is gestegen, de noodzaak tot overheidsingrijpen op dit gebied verdwenen is? Streven de bewindslieden naar een situatie waarin overheidsop treden tot minimale ingrepen in het vrije-marktmechanisme kan worden teruggebracht? Denken zij dat deze situatie nog eens bereikt wordt en aan welke voorwaarden zou dan voldaan moeten zijn? Zou het beleid er niet op gericht dienen te zijn overheidsingrijpen overbodig te maken, zodat de burgers op het gebied van hun huisvesting zo min mogelijk afhankelijk worden van de staat?

Naar aanleiding van deze vragen kan het volgende worden opgemerkt. De beheersing van huurprijzen die uit het wetsontwerp voortvloeit is zeer betrekkelijk. In de eerste plaats treedt deze beheersing pas in werking indien een van de partijen bij huur en verhuur zich er op beroept. Overigens is dat thans ook het geval voor de zogenaamde geliberaliseerde woningen; ook thans kan immers een huurder zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek de overeenkomst te verlengen tegen een door hem vast te stellen (dus beheerste) huurprijs. Het verschil schuilt in de maatstaven die (nu) de kantonrechter aanlegt (vergelijkbare woningen) en die (volgens het ontwerp) de huurcommissie en eventueel de kantonrechter zullen aanleggen (het waarderingsstelsel, subsidiair vergelijkbare woonruimte). In de tweede plaats zal de huurprijsregeling in de praktijk ook door de verhuurder ingeroepen worden; namelijk wanneer deze van mening is, dat de geldende huur te laag is en een meer dan trendmatige verhoging redelijk is en de huurder zich daartegen verzet. De ondergetekenden menen dat dit stelsel voor het gehele land gewenst is. De huidige regeling van huurprijsgeschillen voor geliberaliseerde woningen acht hij onbevredigend omdat de huurder zich rechtstreeks tot de kantonrechter moet wenden – waarvan hij licht terugschrikt – en omdat de beoordelingsmaatstaf in geschillen uitsluitend de huren van vergelijkbare woningen zijn, die evenzeer te laag zouden kunnen zijn in verhouding tot de kwaliteit.

De voorkeur wordt dus gegeven aan de voorgestelde vorm van regulering van huurprijzen (in de gevallen dat daarop een beroep wordt gedaan) boven het ontbreken van een mogelijkheid om een structureel te laag huurniveau geleidelijk te corrigeren. Vanzelfsprekend wordt daarbij wel gestreeft naar

een situatie waarin de noodzaak tot corrigeren tot een minimum is teruggebracht; zo'n situatie zou immers impliceren dat de verhuurder noch de huurder onvrede hebben met het huurniveau en dat zij in vrije overeenstemming dit huurniveau bepalen. Het beleid is hierop gericht. Of deze situatie ooit bereikt kan worden kan niet worden voorzien.

De leden behorende tot de S.G.P.-fractie zouden gaarne een zo nauwkeurig mogelijke omschrijving ontvangen van het schaarste-begrip dat de bewindslieden hanteren. In het algemeen gedeelte van de memorie van toelichting, blz. 1, lezen zij o.a.: «Schaarste aan woonruimte zal ook blijven bestaan in de steden, waar geen ruimte meer is voor nieuwbouw op grote schaal en waar door het verminderen van de woningdichtheid het aantal beschikbare woningen kleiner wordt». Hoe moet de huurprijsbeheersing een bijdrage aan de oplossing van dit probleem leveren? Als er geen ruimte meer is in de steden, dan zal toch, geheel los van het huurniveau, buiten de steden de oplossing voor dit probleem gezocht moeten worden door nieuwbouw?

Daargelaten welk schaarstebegrip wordt gehanteerd zij opgemerkt dat uit de geciteerde passage in de memorie van toelichting niet geconcludeerd mag worden dat de voorgestelde huurprijsregelen een oplossing bieden voor het ontstaan van nieuwe schaarstevormen. De stelling in deze passage is dat nieuwe schaarstevormen nieuwe huurprijsregelen nodig maken. Voor het oplossen van schaarsteproblemen zijn huurprijsregelen niet geschikt. Daarvoor zijn inderdaad maatregelen nodig ten aanzien van de productie van nieuwe woonruimte en ten aanzien van de benutting van bestaande woonruimte. Deze maatregelen zullen in goed evenwicht moeten zijn met het ruimtelijk beleid. Dit evenwicht kan het voortbestaan van schaarste in sommige gebieden impliceren, zodat elders bouwlocaties gevonden zullen moeten worden.

De leden behorende tot de S.G.P.-fractie merkten op dat de Raad voor de Volkshuisvesting heeft gesteld dat de ervaring met de liberalisatie niet heeft uitgewezen, dat gevreesd moet worden voor een te grote huurprijsstijging. De bewindslieden corrigeren deze stelling op blz. 21 van de memorie van toelichting door haar aldus nader te clausuleren: «de liberalisatie heeft gemiddeld genomen niet geleid tot een te grote huurprijsstijging. Dat is op zich zelf ook niet verwonderlijk als men bedenkt dat ook in de geliberaliseerde gebieden de huurprijzen van ruim 60 procent van de woningen door de overheid worden gereguleerd». Bedoelen de bewindslieden met deze verklaring, zo vroegen deze leden te betogen dat de huren van woningen van particuliere verhuurders sterker gestegen zijn dan de door de overheid gereguleerde huren? Kunnen zij cijfers verschaffen die hun verklaring bevestigen?

De eerste ondergetekende heeft met deze passage in de memorie van toelichting niet willen betogen dat de huurprijzen van ongesubsidieerde particuliere huurwoningen in het geliberaliseerde gebied gemiddeld meer gestegen zijn dan de overige huren. Hij heeft alleen willen aangeven dat de door de raad in het geweer gebrachte ervaring met de huurliberalisatie statistisch gezien van betrekkelijk weinig belang is, daar deze ervaring slechts op een minderheid van de woningen betrekking heeft en dat overigens de stelling van de raad niet uitsluit, dat in incidentele gevallen de huurprijzen van particuliere, niet of niet meer gesubsidieerde woningen in het geliberaliseerd gebied sprongsgewijs zijn verhoogd.

Om tot een aanvaardbaar systeem van huurprijsvorming te komen meenden de leden behorende tot de S.G.P.-fractie, dat het noodzakelijk is dat een verfijning wordt aangebracht ten behoeve van de regionale differentiatie. Zij vroegen of de bewindslieden menen dat zij aan de wens van de raad tege-

moet komen door in de memorie van toelichting te verklaren: «dat het in de bedoeling ligt vooralsnog uiteenlopende normatieve huurniveau's vast te stellen voor de randstad enerzijds en voor het overige deel van het land anderzijds?».

Of de eerste ondergetekende met de differentiatie van de normatieve huurprijsniveau's naar twee gebieden aan de desbetreffende wens van de Raad voor de Volkshuisvesting is tegemoet gekomen moet hij ter beoordeling van de raad laten.

Het bevreemdt de eerste ondergetekende dat de leden behorende tot de fracties K.V.P., A.R.P. en C.H.U. de suggestie van de Raad voor de Volkshuisvesting om de beheersing van huurprijzen te laten afhangen van het huurniveau overneemt, omdat deze leden wel onderkennen dat een van de uitgangspunten van het wetsontwerp is, dat de huurprijs meer dient te zijn afgestemd op de kwaliteit van de woonruimte. Bij een geschil over de huurprijs, zo constateerden deze leden, zal deze worden beoordeeld aan de hand van bij algemene maatregel van bestuur gegeven algemene normen met betrekking tot de kwaliteit van de woonruimte en de daarbij behorende grenzen waarbinnen men de huurprijs redelijk kan achten op grond van de kwaliteit. Omdat de «speelruimte» van betrokken partijen bij een meningsverschil sterk bepaald wordt door het waarderingssysteem is voor het oordeel van deze leden de verdere uitwerking van het systeem van grote betekenis. Welke wijzigingen van en aanvullingen op het in 1976 toegepaste systeem worden nog overwogen vroegen zij. Wil de Staatssecretaris – bij voorkeur aan de hand van een voorbeeld – uiteenzetten welke marge partijen in een concrete situatie hebben om te proberen het eens te worden en in hoeverre het systeem betrokkenen stimuleert om ernstig te streven naar overeenstemming?

Wat betreft eventuele wijzigingen, die nog aangebracht zouden moeten worden in het waarderingssysteem en het huuraanpassingssysteem wil de eerste ondergetekende graag verklaren dat hij ernaar streeft geen wijzigingen van betekenis meer aan te brengen. Dat betekent dat wanneer de Huurprijzenwet woonruimte van kracht wordt in alle geschillen over huurprijzen voor woonruimte de uitspraak in eerste aanleg zal worden gebaseerd op het puntenstelsel voor de meting voor de woningkwaliteit, dat voor 1977 is voorgeschreven aan toegelaten instellingen en gemeenten. In combinatie met de huuraanpassingstabel, die ieder jaar aan de hand van de trendmatige huurverhoging bijgesteld zal worden, kan dan in normale gevallen bepaald worden binnen welke grenzen de huur zou behoren te liggen en wat de redelijke huuraanpassing zou zijn. Graag wil deze ondergetekende dit met enige voorbeelden verduidelijken.

Indien een huurder in de randstad een verhoging van zijn huur van f 290 met het trendmatige percentage weigert omdat hij de nieuwe huur te hoog vindt, zal de huurcommissie de kwaliteit van de woning aan de hand van het puntenstelsel verifiëren. Zij zal dan (per 1 april 1977) de trendmatige huurverhoging redelijk achten (mits de onderhoudstoestand goed is) indien de woningkwaliteit ligt tussen 100 en 140 punten. Of anders gezegd, indien de huurcommissie bij voorbeeld uitspreekt dat de woning 120 punten scoort, is de geldende huurprijs redelijk – en mitsdien ook de trendmatige huurverhoging – indien deze ligt tussen f 225 en f 350.

Indien van een andere woning de kwaliteit wordt vastgesteld op 140 punten (of meer) kan de huurcommissie aan de hand van de huuraanpassingstabel alleen beoordelen of deze niet te laag is. Bij 140 punten zou de geldende huur – in de randstad – volgens de tabel voor 1977 niet mogen liggen beneden f 300. Bedraagt de huur in feite minder, dan wijst de tabel een meer dan trendmatige huurverhoging aan. Aan de hand van de tabel kan echter niet beoordeeld worden of de geldende huur voor deze woning of een voorgestelde huurverhoging te hoog zijn. De tabel geeft alleen aan dat bij 140 pun-

ten een geldende huur redelijk is van f 300 of hoger. Voor de beantwoording van deze vraag zal de huurcommissie moeten terugvallen op de vergelijking met soortgelijke woningen, zoals thans ook de kantonrechter reeds pleegt te doen.

De vraag van deze leden in hoeverre het systeem betrokkenen stimuleert te streven naar overeenstemming over de huurprijs kan aan de hand van deze voorbeelden beantwoord worden. De huuraanpassingentabel maakt immers voor betrokkenen zichtbaar tot welke uitspraak de huurcommissie als regel zal komen indien het geschil wordt voorgelegd. Wellicht dat partijen een keer uitproberen wat de uitspraak van de huurcommissie zal zijn; wanneer echter de huurcommissie volgens de normen uitspraak doet, zullen zij daarvan al spoedig afzien. Het valt daarom te verwachten dat het aantal aan de huurcommissie voorgelegde gevallen na een aanvankelijk wellicht groot aantal snel zal dalen.

In aansluiting op het vorenstaande wil de eerste ondergetekende hier ingaan op de opmerking van de leden van de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., dat het gewenst is dat het waarderingssysteem een regeling bevat in hoeverre in bepaalde situaties van dat stelsel kan worden afgeweken door de huurcommissie en de kantonrechter bij de kwaliteitsbeoordeling. Hij wil benadrukken dat in het stelsel systematisch is opgenomen, dat de huurcommissie en de kantonrechter voor woningen die meer dan 140 punten scoren uitsluitend op grond van vergelijking met soortgelijke woningen kunnen vaststellen of een gevraagde huurprijs te hoog is. Dit houdt dus geen afwijking in van het waarderingstelsel doch is er een uitvloeisel van. Iets anders is, dat de huurcommissie in bepaalde gevallen zal moeten constateren dat het waarderingstelsel onvoldoende recht kan doen aan bijzondere aspecten van woningen. Daarbij kan bij voorbeeld gedacht worden aan woningen met waarde als monument, zeer kleine doch bijzonder luxueuze appartementen en dergelijke. De huurcommissie is in die gevallen bevoegd de kwaliteit van de woning, en dus de redelijke huurprijs, vast te stellen in afwijking van het puntenstelsel en de huuraanpassingentabel. Het is niet mogelijk een regeling te treffen die al deze gevallen omvat.

De huurcommissies en kantonrechters zullen zelf moeten beoordelen of van bedoelde bijzondere omstandigheden sprake is. Vanzelfsprekend zal dit oordeel alsmede de daarop gebaseerde uitspraak met redenen moeten zijn omkleed.

De leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. stelden voorts, dat zij met de Regering van mening waren, dat het bevorderen van goed en regelmatig onderhoud van de woningvoorraad van grote betekenis is. Gelet op de opvatting van de Staatssecretaris dat geen huurverhoging kan plaatsvinden als de «staat van onderhoud slecht is», wilden deze leden aandringen op nadere criteria hiervoor in het belang van zowel de huurder als de verhuurder. Voorkomen moet worden dat de huurder meent dat een lekkende kraan prohibitief is voor een huurverhoging terwijl de verhuurder van mening is, dat het alleen om schriftelijk gemeld achterstallig groot onderhoud gaat. Welke zijn precies de opvattingen van de Staatssecretaris op dit punt?

De eerste ondergetekende is van mening dat geen huurverhoging redelijk is indien de staat van onderhoud onvoldoende of slecht is. Naar zijn mening is dat het geval indien de verhuurder ondanks uitdrukkelijk verzoek van de huurder nalatig blijft voor zijn rekening komende gebreken op te heffen die het woongenot ernstig schaden. Er moet dus aan drie vereisten zijn voldaan: de gebreken moeten het woongenot ernstig schaden, zij moeten voor rekening van de verhuurder zijn en de huurder moet er over geklaagd hebben. De eerste twee vereisten leveren in de praktijk betrekkelijk weinig moeilijkheden op, hoewel er natuurlijk over de ernst van een gebrek altijd verschil van mening mogelijk blijft. Het laatste vereiste levert evenwel geregeld pro-



blemen op. Veel huurders melden gebreken niet dadelijk na het optreden ervan aan de verhuurder, doch doen dit pas bij gelegenheid van een huurverhoging. Deze gedragslijn mag natuurlijk niet goedgekeurd worden. Nog daargelaten dat een gebrek dat niet terstond aan de verhuurder wordt gemeld met het oogmerk het te doen verhelpen vermoedelijk ook weinig praktische hinder zal veroorzaken, de verhuurder mag niet gestraft worden voor nalatigheid van de huurder. Het gebrek moet dus terstond gemeld zijn. Daarom zal in de regelen voor de beoordeling van huurprijsgeschillen worden opgenomen, dat de huurcommissies als regel alleen rekening zullen houden met gebreken die vóór de aanzegging van de huurverhoging aan de verhuurder zijn gemeld. Huurders die zeker van hun zaak willen zijn zullen er daarom goed aan doen hun klachtenmeldingen zwart op wit te stellen opdat bij eventuele geschillen bewijsmateriaal voorhanden is. In dit verband zij opgemerkt dat slechts in bepaalde gevallen niet vereist mag worden dat een gebrek aan de verhuurder moet zijn gemeld, te weten wanneer de aard van het gebrek meebrengt dat de verhuurder hiervan op de hoogte moet zijn. Wanneer bij voorbeeld aan een woning achterstallig groot onderhoud moet worden verricht, behoeft de huurder niet alle gebreken die daarmee samenhangen aan de verhuurder te melden. De verhuurder moet ook zonder die melding weten dat het nalaten van groot onderhoud gebreken veroorzaakt die het woongenot belemmeren.

Wat ten slotte het andere in de vraag van deze leden vermelde voorbeeld betreft, in verreweg de meeste gevallen geeft het huurcontract voldoende duidelijkheid over de vraag welke gebreken voor rekening van de huurder en welke voor rekening van de verhuurder zijn. Als dat niet het geval is, is de bepaling van het Burgerlijk Wetboek, dat kleine en dagelijkse reparaties door de huurder moeten worden verricht, doorslaggevend. Vanzelfsprekend kan geen volledige opsomming gegeven worden van wat onder «klein» en «dagelijks» moet worden verstaan. De huurcommissies en zo nodig de kantonrechters zullen daarover naar bevind van zaken moeten oordelen.

Wat betreft de in het wetsontwerp neergelegde bevoegdheid van de Minister om in bijzondere gevallen de tussen partijen overeengekomen huurprijs te wijzigen wilden de leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. pleiten voor waarborgen tegen een niet verantwoorde toepassing hiervan bij voorbeeld door de bedoelde bijzondere situaties nader in de Wet aan te duiden. Wat betreft de ministeriële bevoegdheid tot vaststelling van een maximum huurstijgingspercentage wilden deze leden nog eens wijzen op het grote belang dat zij hechten aan een ontwikkeling waarbij de huren binnen afzienbare tijd ook metterdaad beter op de kwaliteit worden afgestemd. Harmonisatie van de huren achten zij een van de voorwaarden voor een rechtvaardig volkshuisvestingsbeleid.

In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp is reeds aangegeven aan welke bijzondere gevallen gedacht moet worden als het gaat om wijziging door de Minister van een tussen partijen overeengekomen huurprijs. Het gaat hier om huurprijzen die zijn overeengekomen in een situatie waarbij een der partijen niet na goed en rustig overwegen tot overeenstemming met zijn wederpartij is kunnen komen. Omschrijving van al deze situaties in de Wet is niet goed mogelijk. Aan een ontwikkeling waarbij de huren binnen afzienbare tijd beter op de kwaliteit worden afgestemd hechten de ondergetekenden eveneens groot belang. Het onderhavige wetsontwerp strekt daar ook toe.

De leden van de K.V.P., A.R.P. en C.H.U. vervolgden hun verslag met een beschouwing over het niveau van de huuraanpassingen. Omdat een maximum percentage bij onevenredig lage huren de noodzakelijke harmonisatie kan belemmeren rees de vraag bij deze leden of het niet de voorkeur zou verdienen bij het stellen van een maximum tevens het absoluut bedrag van de huurverhoging in aanmerking te nemen.

De eerste ondergetekende wil naar aanleiding van deze vraag erop wijzen dat zulks tot op zekere hoogte ook is gebeurd. De percentages in de huuraanpassingentabel zijn immers in feite afgeronde vaste bedragen, ter grootte van het trendmatig percentage, van de minimaal redelijke huren per kwaliteitsklasse. Dit gaat alleen niet op voor de huurverhogingen in de linkerbovenhoek van de tabel. Naar de ervaring echter uitwijst is de frequentie van het aantal gevallen dat in die hoek valt zeer gering. Overigens moge de eerste ondergetekende voor de opbouw van de tabel verwijzen naar de uitvoerige uiteenzetting hierover in zijn brief aan de Voorzitter van de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer van 17 september 1975 (zitting 1975-1976 - 13 025 nr. 29).

Deze ondergetekende wil geen wijziging meer brengen in de nu opgestelde huuraanpassingentabel en het daarin opgenomen maximum van 4% boven het trendmatige percentage. Hij wil in dit verband er wel op wijzen dat in de woningen waarvan de huren het meest zijn achtergebleven en waarvoor uit dien hoofde een huurverhoging met meer dan het maximum percentage gewettigd zou lijken juist de mensen met de laagste inkomens plegen te wonen. Hij vindt het niet te verantwoorden juist deze mensen te confronteren met zeer grote procentuele huurverhogingen, die - hoewel in absolute bedragen nog bescheiden - toch een aanslag zijn op hun als regel niet riant bestedingenpatroon waaraan zij gewend zijn geraakt. De rekening van een in het verleden te laag gehouden huurniveau mag juist aan deze mensen in niet te grote bedragen ineens worden gepresenteerd. Voorts moet overwogen worden dat de woningen met zeer lage huren vooral in grote concentraties voorkomen in gebieden waar de inkomens verhoudingsgewijs laag zijn, zoals in streken van Limburg en van noordoost Nederland. Vaststelling van een grotere maximale huurverhoging voor woningen met zeer lage huren zal juist in deze gebieden tot grote moeilijkheden aanleiding geven.

Graag vernamen laatstgenoemde leden ook het oordeel van de Regering over de opvatting van de woningbouwcorporaties dat het vermoeden van *redelijkheid van een huurverhoging ook gevolgen moet hebben voor de betalingsverplichting*.

Ligt het niet voor de hand een «redelijk» percentage verhoogde huur meteen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging in rekening te brengen? Dit lijkt ook in het belang van de huurder, omdat daarmee in vele gevallen situaties zullen worden voorkomen dat de huurder met terugwerkende kracht over een ruime periode alsnog de huurverhoging moet betalen zonder dit bedrag «opzij» te hebben gelegd. Uiteraard zal dan een vlotte restitutie van het teveel betaalde moeten zijn gewaarborgd, indien de huurcommissie of de kantonrechter tot een lagere vaststelling van de huurprijs zou overgaan.

De door deze leden hier vermelde opvatting van de woningbouwcorporaties dat het vermoeden van redelijkheid van een huurverhoging ook gevolgen moet hebben voor de betalingsverplichting is ook reeds door de Raad voor de Volkshuisvesting in zijn advies genoemd. De ondergetekenden zijn daar in de memorie van toelichting reeds op ingegaan (blz. 25, achtste alinea). Zij voegen daar thans nog aan toe dat het hen fundamenteel onjuist voorkomt een huurder te verplichten een huurverhoging te betalen waarover hij met de verhuurder niet tot overeenstemming kan komen en die deswege juist aan de huurcommissie of de kantonrechter ter beoordeling is voorgelegd. De ondergetekenden gaan er van uit dat de huurders als verstandige mensen rekening zullen houden met de mogelijkheid dat het voorstel van de verhuurder door de huurcommissie en de kantonrechter redelijk zal worden geacht.

Ook wilden deze leden de Regering uitnodigen nog eens wat uitvoeriger in te gaan op het pleidooi van de woningbouwcorporaties voor een wat andere rangschikking van de procedures. Daarbij wordt gepleit voor één procedure ter vaststelling van de kwaliteitsklasse van de woning welke gedurende 5 jaar van kracht zou dienen te blijven behoudens tussentijdse wijzigingen.

Daarnaast zou in deze visie een andere procedure moeten gelden voor de vaststelling van huurwijzigingen in die gevallen dat geen of nog geen woningwaardering en klasse-indeling heeft plaatsgevonden. Wil de Regering nader uiteenzetten waarom hierdoor het aantal door de huurcommissie te behandelen gevallen zal verveelvoudigen? Het was deze leden niet duidelijk waarom er bij deze procedures in ieder geval een uitspraak van de huurcommissie moet komen.

Ook deze kwestie is reeds door de Raad voor de Volkshuisvesting in zijn advies naar voren gebracht. In de memorie van toelichting (blz. 24, laatste alinea en blz. 25, eerste tot zevende alinea) is daar reeds uitvoerig op ingegaan. De ondergetekenden mogen daarnaar verwijzen.

De hier aan het woord zijnde leden nodigden de Regering uit na te gaan of de procedure bij redelijk te achten huurverhogingen niet vereenvoudigd kan worden. Zij waren niet overtuigd van de noodzaak van een hernieuwde aanschrijving door de huurcommissie in deze gevallen. Waarom is het niet mogelijk deze te laten vervallen en dan de termijn waarbinnen de huurder bezwaar kan maken wat te verlengen?

Het niet reageren van een huurder op een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs met het trendmatig huurstijgingspercentage of minder kan uiteindelijk tot gevolg hebben dat de huurder geacht wordt de voorgestelde verhoging met de verhuurder te zijn overeengekomen (artikel 21 van het wetsontwerp). Met het oog hierop menen de ondergetekenden dat het, ter verhoging van de zekerheid dat de huurder kennis draagt van het voorstel van de verhuurder en van de gevolgen die aan zijn niet reageren verbonden zijn, noodzakelijk is dat de huurder nogmaals van het voorstel van de verhuurder in kennis wordt gesteld.

Met het recente Kamerdebat over het trendmatige huurverhogingspercentage in 1977 nog vers in het geheugen meenden de leden van de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. te moeten stellen dat een in de wet vastgelegd percentage nauwelijks of geen bijdrage levert aan de gewenste zekerheid en rust met betrekking tot de toekomstige huurontwikkeling. Hoewel de Regering bij de indiening van het onderhavige wetsontwerp in oktober jl. nog uitging van 8% voor de trendmatige huurverhoging in de komende jaren, diende zij 3 weken later reeds een wetsontwerp in om dit percentage voor 1977 te stellen op 7!

Deze leden voelden zich vooralsnog dan ook aangesproken door de pleidooien o.a. van de Raad voor de Volkshuisvesting om in de wet niet het percentage van de trendmatige huurverhoging op te nemen maar het uitgangspunt dat aan de bepaling van dit percentage ten grondslag moet liggen. Het argument in de memorie van toelichting dat het «geenszins eenvoudig zou zijn de factoren die bepalend zijn voor de trendmatige huurstijging in een formule neer te leggen» kwam deze leden na de recente discussies niet zo overtuigend voor. Zij nodigden de Regering dan ook uit tot een wat duidelijker en diepgaande beschouwing op dit punt. Zij achtten het geenszins uitgesloten dat een goede «objectivering» van de bepaling van het trendpercentage een belangrijke bijdrage kan leveren aan een structureel gezond volkshuisvestingsbeleid.

De eerste ondergetekende zou naar aanleiding van bovenstaande het volgende willen antwoorden. Tijdens de behandeling onlangs in de plenaire vergadering van de Tweede Kamer van het wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet, de Wet jaarlijkse huurverhogingen en de Wet Huurprijsontwikkeling woonruimte is al door de leden behorende tot de fractie van D'66 gepleit voor het opstellen van een formule aan de hand waarvan, na over de vorm van die formule overeenstemming bereikt te hebben, zonder meer de hoogte van de trendmatige huurstijging zou kunnen worden vast-

gesteld. De eerste ondergetekende heeft deze gedachte van de hand genomen. Het huurbeleid zou dan inderdaad tot een computerbeleid zijn getransformeerd. Hij heeft erop gewezen dat in de Nota huur- en subsidiebeleid door de Regering nadrukkelijk en met opzet is gekozen voor een systeem, waarbij de overheid niet alleen rekening houdend met kostenontwikkelingen maar ook met andere factoren van sociaal- en financieel-economische aard, het huurstijgingspercentage bepaalt en dat de meerderheid van de Kamer dat uitgangspunt heeft aanvaard. Deze opvatting huldigt de eerste ondergetekende nog steeds. Wel is hij bereid zich nader te bezinnen op een formule, welks uitkomst een uitgangspunt kan bieden voor het overleg met de Kamer over de hoogte van het huurverhogingspercentage. Zoals hij reeds in de memorie van toelichting op het betrokken wetsontwerp als zijn mening heeft uitgesproken acht hij echter het opstellen van een dergelijke formule, wil deze tenminste in enige mate hanteerbaar zijn, niet eenvoudig. Het voordeel van een formule moet verder niet worden overschat. Weliswaar biedt zij een basis voor de jaarlijkse discussie over de hoogte van het trendmatig huurverhogingspercentage doch niet meer dan dat. Er blijven immers altijd aspecten van algemeen regeringsbeleid over die in een formule te «vangen» zijn. Wel wordt bij toepassing van een formule duidelijk welk gewicht aan deze aspecten wordt toegekend als besloten wordt van de uitkomst van de formule af te wijken. Het zal duidelijk zijn dat de eerste ondergetekende er niet voor voelt een dergelijke formule in het wetsontwerp op te nemen. De stelling dat de Raad voor de Volkshuisvesting zich daarvoor heeft uitgesproken acht hij onjuist. In zijn advies inzake het ontwerp Huurprijzenwet woonruimte van 25 augustus 1976<sup>1</sup> stelt de Raad dat het juist is «in de wet niet het percentage van de trendmatige en verplichtige huurverhogingen op te nemen, maar het uitgangspunt, dat aan de bepaling van dit percentage ten grondslag moet liggen. In dat verband is door de Regering in de Nota huur- en subsidiebeleid het principe vastgelegd, dat vooral de loonontwikkeling als een belangrijke begrenzend factor ten aanzien van het huurverhogingspercentage moet worden beschouwd.»

Even verderop memoreert de raad, dat de eerste ondergetekende in zijn brief aan de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Kamerstuk 13 600 XI, nr. 9) als relevante factoren voor de hoogte van het percentage van de jaarlijkse huurverhoging nader (heeft) gepreciseerd: de ontwikkeling van de lonen, de stichtingskosten, de exploitatiekosten, de kosten van levensonderhoud en in zekere mate de rente.

De eerste ondergetekende is van mening dat uit bovenstaand citaat op geen enkele wijze kan worden afgeleid dat de raad opname in de Wet van een formule voorstaat. Integendeel de raad gaat verder met: «Hoe vervolgens bovengenoemd principe telkenjare moet worden vertaald en een concreet percentage kan dan beter worden aangegeven in de jaarlijks in het parlement te bespreken ministeriële nota». Met andere woorden: de procedure zoals die de laatste jaren is gevolgd.

Wat het percentage van de jaarlijkse huurverhoging, genoemd in het onderhavige wetsontwerp en het nadien ingediende wetsontwerp tot wijziging van de Huurwet, de Wet jaarlijkse huurverhogingen en de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte betreft, moge het volgende dienen. Het percentage van 8 sloot aan bij de oorspronkelijke voorstellen van de Regering, de datum van ingang van de jaarlijkse huurverhoging in 1977 te verschuiven van 1 april naar 1 juli. Aan het percentage van 8 lag zoals de betrokken leden ongetwijfeld weten een huurverhogingspercentage op jaarbasis van 7 ten grondslag. Omdat de Kamer met het uitstel van de jaarlijkse huurverhoging niet akkoord ging zag de eerste ondergetekende zich genoodzaakt een wetsontwerp strekkend tot invoering van een huurverhogingspercentage per 1 april aanstaande van 7 in te dienen. Van een plotselinge verlaging van het trendmatige huurverhogingspercentage binnen drie weken is dus geen sprake.

<sup>1</sup> Blz. 24 en 25.

Ten slotte zouden de aan het woord zijnde leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. graag het oordeel van de Regering vernemen over de vraag of het risico van het niet of in te beperkte mate doorgaan van een trendmatige huurverhoging door omstandigheden welke buiten het invloedsbereik van de verhuurder liggen moet worden gedragen door de verhuurder dan wel door de overheid. Een duidelijke regeling daaromtrent in de Wet achten zij gewenst.

Omtrent deze vraag is in de memorie van toelichting (blz. 11) het volgende geschreven. Indien het om na-oorlogse nog gesubsidieerde woningen gaat, die gesubsidieerd zijn op voet van een van de subsidieregelingen van vóór juli 1975, zullen als vanwege buiten de macht van de verhuurder liggende oorzaken geen huurverhoging kan plaatsvinden, de jaarlijkse bijdragen niet verlaagd, soms zelfs verhoogd moeten worden. De verhuurders mochten in dit geval immers rekenen op de verplichte huurverhoging. Indien het gaat om woningen die op voet van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 zijn gesubsidieerd, zal bij de nacalculatie van het subsidie worden uitgegaan van de trendmatige ontwikkeling van de huren. Alleen indien in een gegeven jaar de trendmatige huurverhoging anders is geweest dan bij het begin van de desbetreffende exploitatieperiode is aangenomen, zullen de bijdragen, verstrekt op voet van deze regeling worden herzien. De ondergetekenden menen dat dit aan duidelijkheid niet te wensen overlaat. Zij zijn overigens van mening dat het geen zin heeft deze regels in de wet zelf op te nemen. Deze regels laten immers onbeantwoord of in een bepaald geval de omstandigheden, die het overslaan van de huurverhoging rechtvaardigen, aan de verhuurder zijn te verwijten. Dit blijft een arbitraire vraag, die van geval tot geval door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, aan de hand van de uitspraak van de huurcommissie of van de kantonrechter, moet worden beantwoord, ook wanneer men bovengenoemde regels in de wet zelf zou neerleggen.

De leden behorende tot de P.v.d.A.-fractie vermeldden voorts, dat zij altijd hebben bepleit dat het ontstaan van huurverschillen, welke niet door een verschil in kwaliteit zouden zijn gerechtvaardigd, zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De invoering van het systeem van lokatiesubsidies maakt een dergelijk beleid reeds in veel hogere mate dan voorheen mogelijk. Toch hadden deze leden de indruk, dat door middel van een verdere uitbouw van het systeem van gedifferentieerde objectsubsidies, gekoppeld aan toepassing van het waarderingsstelsel reeds bij de bouw van een woning, het ontstaan van niet gerechtvaardigde huurverschillen in nog hogere mate zou zijn te voorkomen. Zij zouden graag een nadere uiteenzetting hebben van de mogelijkheden op dit vlak en willen vernemen of de Regering de wenselijkheid van een beleid, zoals zojuist aangeduid, onderschrijft.

De eerste ondergetekende antwoordt hierop dat hij er inderdaad naar zou willen streven dat het huurbeleid en het subsidiebeleid te zamen en in goed onderling evenwicht functioneren bij de vaststelling van de aanvangshuren van nieuwe woningen. Hij acht het echter uitgesloten dat bij de vaststelling van aanvangshuren uitsluitend op de woningkwaliteit en niet op de stichtingskosten gelet zou worden. Veeleer zal het zaak zijn dat de stichtingskosten en de daarbij behorende huurprijzen worden getoetst aan de woningkwaliteit. Dit zal er in bepaalde gevallen wellicht toe leiden dat opdrachtgevers in verband met een te verwachten discrepantie tussen huur en kwaliteit van de bouw zullen afzien. Op zich zelf is het een goede zaak, dat de bouw van onnodig dure woningen achterwege blijft. In ieder geval is niet in te zien waarom onnodig hoge stichtingskosten door extra subsidies genivelleerd zouden moeten worden.

Anderzijds moet er tegen gewaakt worden, dat onvermijdelijke kosten, die bij voorbeeld bij stedelijk bouwen moeten worden gemaakt, vanwege het feit dat deze kosten niet direct zichtbaar zijn in de woningkwaliteit prohibitief zouden worden voor de bouw.

Het door de eerste ondergetekende voorgestane systeem is dus een mengvorm van enerzijds een aanvangshuur naar stichtingskosten en anderzijds jaarlijkse huuraanpassingen naar woningkwaliteit. Bij de vaststelling van aanvangshuren dienen aanzienlijke afwijkingen tussen huurniveau en woningkwaliteit gesignaleerd te worden; het is aan de opdrachtgevers of zij het risico van een te hoge huur – en dus van een achterblijvende huurontwikkeling – willen aanvaarden. Het ligt niet op de weg van de overheid om dit risico door het verstrekken van extra subsidies weg te nemen. Slechts indien er sprake is van onvermijdelijk hoge stichtingskosten, terwijl niettemin de bouw van die woningen dringend gewenst is, zal overwogen moeten worden door gerichte objectsubsidies de huur op het bij de woningkwaliteit behorende niveau te brengen. De nadere uitwerking van dit beleid is nog in studie. Daarbij wordt onder meer onderzocht in hoeverre van het puntenstelsel neveneffecten kunnen uitgaan, die het ontwerpen van woningen in ongunstige zin zouden kunnen beïnvloeden. Vooral nog zal bij de planbeoordeling met het oog op de subsidieverlening proefondervindelijk worden onderzocht hoe de huurprijzen en de kwaliteit van nieuwe woningen zich verhouden.

Ten slotte wilden de leden behorende tot de P.v.d.A.-fractie eraan herinneren dat zij van oordeel waren en blijven dat het niet juist is de huursector binnen de woningmarkt geheel anders te behandelen dan de koopsector. Toepassing van exact dezelfde regels zal niet geheel mogelijk zijn, omdat nu eenmaal van twee juridisch uiteenlopende exploitatievormen sprake is. Maar een beleid dat gericht is op het met elkaar meer in overeenstemming brengen van woonlasten en woonkwaliteit dient niet tot de huursector beperkt te blijven. Naar hun oordeel zal, op basis van het door het instituut voor onderzoek van overheidsuitgaven ingestelde onderzoek naar de verhouding in woonlasten tussen huur- en koopsector bekeken dienen te worden in welke zin het beleid met de koopsector dient te worden aangepast.

De eerste ondergetekende is eveneens van mening dat er van overheidswege gestreefd moet worden naar een zo evenwichtig mogelijke benadering van de huur- en koopsector. Ten einde hier meer inzicht te krijgen is aan het instituut voor onderzoek van overheidsuitgaven een daartoe strekkend onderzoek verleend.

Daarnaast werd door de leden behorende tot de P.v.d.A.-fractie een beleid dat gericht is op het beheersen van koopprijzen van eigen woningen en van woningen bestemd voor de verhuur steeds urgenter geacht. Zij vernamen graag of de Regering deze zienswijze deelt.

De eerste ondergetekende deelt de bezorgdheid van de leden van de P.v.d.A.-fractie over de stijging van de prijzen van koopwoningen. Omdat de vraag naar koopwoningen het aanbod sterk overtreft, is met name in het afgelopen jaar de stijging van de koopprijzen explosief geweest. Ten einde dit soort marktverschijnselen te voorkomen heeft de Regering in de laatste jaren te kennen gegeven in toenemende mate het percentage van het eigenwoningbezit binnen de voorraad te zullen verhogen, en wel zodanig, dat op langere termijn een evenwicht ontstaat tussen de vraag en het aanbod van eigen woningen. Prijsstijgingen ten gevolge van schaarste zullen in die situatie dan ook aanzienlijk verminderd zijn geworden.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zouden uitvoeriger kennis willen nemen van het verschil in waarderingssystemen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woonruimte. Zij zouden bovendien voor ieder van de afwijkingen graag de argumentatie vernemen.

Om met het laatste verzoek van deze leden te beginnen, de eerste ondergetekende wil er geen twijfel over laten bestaan dat het stelsel voor de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs van een niet-zelfstandige woonruimte weinig gelijkenis zal vertonen met dat voor woningen. Het is

dus niet mogelijk te volstaan met het opsommen van afwijkingen en van de motieven daarvoor. De andere aard van het waarderingsstelsel voor niet zelfstandige woonruimte (huurkamers e.d.) hangt samen met het verschil tussen het huren van een woning en het huren van een kamer. Een woning huurt men om zelfstandig te kunnen zijn. Bij het huren van een kamer neemt men bewust met een geringe zelfstandigheid genoegen: veelal deelt men keuken, toilet, wasgelegenheid en berging met anderen, zo al elk van deze voorzieningen aanwezig is. Bij kamerverhuur is het daarom, naast de vloeroppervlakte, veeleer de mate van zelfstandigheid die men als huurder toch nog geniet, die de doorslag geeft voor de huurprijs. Daarnaast is ook de ligging van kamers van relatief meer belang dan de ligging van woningen. Dit hangt samen met de aard van het gebruik en van de gebruikers. Hun beroep, studie en andere bezigheden plegen een sterke oriëntatie op de binnensteden mee te brengen. Ligging in de binnenstad is voor een huurkamer daarom ontegenzeggelijk een waardevolle kwaliteitsfactor. Het stelsel voor de waardering van de kwaliteit van kamers dat de ondergetekende voor ogen staat is vooralsnog als volgt:

1. *Oppervlakte* kamer(s) en keuken: per m<sup>2</sup> 6 punten
2. *Vermenigvuldigingsfactor* voor de kwaliteit en het onderhoud:
  - vermenigvuldigen met 1,5 indien
    - de kamer zich bevindt in een zeer mooi en goed onderhouden pand
    - de ligging zeer gunstig is ten opzichte van stadscentrum, werkgelegenheid, onderwijsinstellingen, medische of sociale voorzieningen.
  - vermenigvuldigen met  $\frac{3}{4}$  indien
    - het raam kleiner is dan 1 m<sup>2</sup>
    - de kamer voor minder dan 6 m<sup>2</sup> hoger is dan 2,1 m
    - de kamer ligt op de 5e verdieping of hoger zonder lift
    - de kamer ligt in een verwaarloosd gebouw
    - of in een afbraak- of renovatiebuurt
    - de ligging geïsoleerd is ten opzichte van winkels, werkgelegenheid, onderwijsinstellingen en medische en sociale voorzieningen

### 3. Voorzieningen

	Eigen	Gemeenschappelijk
Wastafel	10 punten	aantal punten delen door
Douche	15 punten	aantal gebruikers
Kookgelegenheid	20 punten	
WC	12 punten	
Buitenruimte (balkon, tuin)	6 punten	
Fietsenberging	6 punten	

Zoals blijkt is dit een zeer globaal stelsel. De bedoeling ervan is dan ook niet meer dan uitwassen, in de zin van absoluut te hoge huren – te lage komen nauwelijks voor – tegen te gaan. Om de toelaatbaarheid van een huur en van een huurverhoging te beoordelen zal het verkregen aantal punten vergeleken moeten worden met een tabel die de marges aangeeft, waarbinnen de huurprijzen redelijk worden geacht. De tabel wordt zo samengesteld, dat voor de meest gangbare kamer, vergelijkbaar met een gesubsidieerde studentenkamer, 1 punt correspondeert met een bedrag in gulden van f 1 à f 1,40 (prijspeil 1 januari 1977). Evenals bij woningen worden de redelijkheidsmarges groter naarmate meer punten worden gescoord.

De huurniveaus die volgens het in voorbereiding zijnde stelsel redelijk worden geacht zijn realistischer dan het huurniveau van kamers, dat thans op grond van de Huurwet is toegelaten. Het is bekend dat dit niveau zo laag is, dat vrijwel geen verhuurder zich er aan houdt en zelfs huurders veelal geen aanleiding vinden zich op de desbetreffende wettelijke regeling te beroepen. Anderzijds zal de nieuwe regeling het verhuren van hokken tegen ongehoorde prijzen tegengaan, terwijl toch de verhuur van behoorlijke ka-

mers tegen behoorlijke prijzen wordt bevorderd door de vaststelling van een meer realistisch huurniveau.

Dat de opzet van het waarderingssysteem in een algemene maatregel van bestuur zal worden neergelegd vonden de leden behorende tot de fractie van de P.v.d.A. gezien de wenselijkheid verbeteringen te kunnen aanbrengen, op zich aanvaardbaar. Tegelijk, zo meenden zij, ontstaat hierdoor echter het probleem dat ook een forse wijziging van het systeem, met geheel andere kwantitatieve uitkomsten dan die welke het momenteel toegepaste systeem heeft, kan worden aangebracht. Terecht wordt het trendmatige percentage in de wet vastgelegd. Wijziging ervan is onderworpen aan de besluitvorming van de Kamer. Vloeit daaruit niet voort, zo vroegen zij zich af, dat minimaal ook de hoofdkenmerken van het toe te passen waarderingssysteem in de wet zelf zouden dienen te worden vastgelegd. Zij dachten daarbij onder meer aan de maximum huurverhoging die binnen het nieuwe systeem mag worden toegepast. Of dat bij een trendmatig percentage van bij voorbeeld 8 à 12 zal zijn, zoals in het huidige regeringsbeleid ligt besloten, of 24 maakt voor de werking van het systeem natuurlijk ontzettend veel uit. De aan het woord zijnde leden zouden zelfs willen stellen dat het nog belangrijker is het maximum in de wet te vermelden van het trendmatige percentage. Zij achten deze zaak van groot gewicht, ook voor de uiteindelijke beoordeling van het wetsontwerp.

Naar aanleiding van deze beschouwing willen de ondergetekenden opmerken, dat het hen enerzijds wel aanspreekt de hoofdkenmerken van het normenstelsel voor de beoordeling van huurprijsgeschillen in de wet zelf neer te leggen doch dat zij anderzijds daartegen ook bedenkingen hebben. Het verlangen alle hoofdzaken in de wet zelf neer te leggen en de uitvoeringsregelen in een algemene maatregel van bestuur is op zichzelf gerechtvaardigd. Ook zij beschouwen de maximering van huurverhogingen in geschillen als een van de hoofdkenmerken van het huurbeleid, hetgeen op zich zelf opneming in de wet zou rechtvaardigen. Daar staat echter tegenover dat aan het opnemen van het maximum in de wet zelf ook bezwaren kleven.

In de eerste plaats zou van een dergelijk maximum in de wet de suggestie uitgaan dat geen grotere huurverhogingen zijn toegestaan. Dat is echter niet de bedoeling. Zoals bekend fungeert het maximum van de huurprijsstijging alleen in zaken die aan de huurcommissie of aan de kantonrechter worden voorgelegd.

In de tweede plaats zou vermelding van een dergelijk percentage in de wet wellicht de functie gaan krijgen van een alternatief trendmatig percentage, dat een vermoeden van redelijkheid lijkt te hebben. De kans dat de huurverhogingen naar dit maximum-percentage gaan tenderen moet bepaald niet uitgesloten worden geacht. En in de derde plaats zou opneming van het maximumpercentage van de huurverhoging in de wet nauwelijks meer zekerheid bieden ten aanzien van het huurbeleid op wat langere termijn dan regeling in de algemene maatregel van bestuur. Bedacht moet immers worden dat, indien een bewindsman door wijziging van de algemene maatregel van bestuur het beleid ingrijpend zou willen wijzigen, de Tweede Kamer daar kennis van kan nemen door de nota, die de Minister op grond van het bepaalde in artikel 39 van het wetsontwerp jaarlijks moet uitbrengen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de Tweede Kamer door middel van de beoordeling van die nota minder invloed zou kunnen uitoefenen op het huurbeleid dan door haar wetgevende bevoegdheid.

De ondergetekenden hebben daarom voor een tussenoplossing gekozen: in de wet zelf wordt het beginsel neergelegd dat in geschillen de huurverhoging aan een maximum gebonden kan worden en in de algemene maatregel van bestuur wordt dat maximum nader geregeld. In samenhang met het genoemde artikel 39 van het wetsontwerp geeft deze constructie aan de ene kant voldoende zekerheid voor het huurbeleid op wat langere termijn, terwijl aan de andere kant geen twee percentages, die verwarring kunnen oproepen, in de wet zelf worden opgenomen.



De aan het woord zijnde leden van de fractie van de P.v.d.A. zouden voorts gaarne toegelicht zien, waarom blijkens de tweede alinea op blz. 10 van de memorie van toelichting partijen krachtens het wetsontwerp bij hun overleg niet aan de huurprijsaanpassingentabel gebonden zijn. Kan daardoor, zo vragen zij, niet in hoge mate afbreuk worden gedaan aan het principe van «gelijke monniken gelijke kappen».

De ondergetekenden veroorloven zich naar aanleiding van deze vraag op te merken dat genoemd principe slechts opgaat indien de gelijkheid is vastgesteld. Ook op de woningen willen zij dit principe slechts toepassen indien de gelijkheid is vastgesteld. Het systeem van het wetsontwerp is daarom zodanig dat de toepassing van dit principe door een van beide partijen, of beide, moet worden ingeroepen. Slechts indien de huurder of de verhuurder wil, dat vergelijkenderwijs de woningkwaliteit wordt vastgesteld zal de huurcommissie zich daarover uitspreken en tegelijk de redelijke huurwijziging vaststellen. Zolang een dergelijke uitspraak niet wordt verlangd, ontbreekt een bindende vergelijking. Het gaat hen te ver ongevraagd aan partijen een normering voor te schrijven, waaraan zij zich bij hun overeenkomsten hebben te houden, nog daargelaten dat een dergelijke ongevraagde normering – die bij gebrek aan medewerking van partijen van overheidswege zou moeten worden uitgevoerd – in de praktijk onuitvoerbaar en in ieder geval oncontroleerbaar zou zijn. Niettemin mag men er van uit gaan dat partijen ook zonder een daartoe strekkende verplichting zich bij het afspreken van een nieuwe huurprijs als regel zullen refereren aan de van overheidswege aangeboden richtlijn. Het belang van de volkshuisvesting in het algemeen is daarmee voldoende veilig gesteld. De belangen van individuele huurders en verhuurders zijn voorts voldoende verzekerd doordat zij zich desgewenst op het door deze leden genoemde principe kunnen beroepen.

De leden van de fractie van de P.v.d.A. zouden tevens graag nader toegelicht zien waarom de hoogste kwaliteitsklassen geen bovengrens voor de redelijke huurprijs kennen. Zij willen erop wijzen dat de huurgrens tot waar individuele subsidie verstrekt kan worden boven de grenzen van f 425 en f 390 liggen die voor 1977 gekozen zijn. Door geen bovengrens op te nemen zou te snel de neiging kunnen ontstaan de te betalen huur gelijk te doen zijn aan de maximumgrens die in het kader van de individuele subsidiëring wordt aangehouden.

De eerste ondergetekende wil graag onderschrijven dat voorkomen moet worden dat partijen, vanwege een individueel huursubsidie dat verstrekt zal worden, een huur overeenkomen, die in geen verhouding staat tot de woningkwaliteit. Dit misbruik van de individuele huursubsidies moet streng tegengegaan worden. Overigens meent deze ondergetekende dat dit misbruik zich vermoedelijk zeer weinig zal voordoen. Naarmate immers de huur hoger is moet de huurder een groter deel van het verschil tussen de normhuurquote en de feitelijke huur zelf betalen. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat hij in die omstandigheden zal instemmen met een onredelijke huurverhoging. Ook overigens gelooft de eerste ondergetekende niet dat huurders geneigd zullen zijn de huur zonder bezwaar te laten stijgen. De hoogte van de individuele huursubsidie is immers niet alleen afhankelijk van de huur maar ook en vooral van het inkomen. Het gevolg dat een inkomensstijging voor een groot deel wordt afgeroomd door een vermindering van de subsidie weegt zo zwaar dat de huurders geen onnodige hoge huren en de daaraan verbonden onnodige hoge huursubsidies zullen accepteren.

Wat de vraag van deze leden betreft waarom geen bovengrens is gesteld aan de huurprijs voor woningen in de hoogste kwaliteitsklassen wil de eerste ondergetekende er op wijzen dat de huurcommissies wel degelijk in huurprijsgeschillen kunnen vaststellen, wat de huurprijzen van woningen in deze kwaliteitsklassen redelijkerwijze mogen zijn. Zij zullen dit althans wanneer niet blijkt dat de huur te laag is, niet aan de hand van de huuraanpassin-

gentabel moeten doen, maar, zoals reeds is uiteengezet in antwoord op vragen van andere fracties, aan de hand van vergelijking met de huurprijzen van soortgelijke woningen. De reden hiervoor is dat naarmate de kwaliteit van een woning (overigens als regel van ieder consumptiegoed) hoger is, de aanvaardbaarheid van de prijs ervoor sterker subjectief bepaald is en minder in vaste normen is vast te leggen. Om deze reden heeft het de voorkeur geschillen over deze huurprijzen op basis van vergelijking door de huurcommissies en de kantonrechters te doen oplossen.

De leden van de P.v.d.A.-fractie zouden ook uit andere hoofde graag een verdediging van de bepaalde minimumnormhuren voor de hoogste klasse vernemen. Het zou alleen onjuist zijn het waarderingsstelsel toe te passen, wanneer de soort woning zich er niet voor zou lenen omdat deze zeer afwijkend van een normale woning zou zijn (bijzonder groot, bijzondere uitrusting etc.). Maar bij de nu gekozen grenzen wordt het waarderingsstelsel naar de indruk van deze leden niet toegepast ten aanzien van vele premie-huurwoningen, terwijl deze woningen zich wel voor toepassing lenen. Zij zouden zich kunnen voorstellen dat de werkingssfeer van het waarderingsstelsel zich in elk geval uitstrekt tot de huurgrens, die wordt bepaald door de hoogst voorkomende kale huur van de premie-huurwoningen die ouder zijn dan 5 jaar en dat dit in de wet tot uitdrukking zou worden gebracht.

De aan het woord zijnde leden vragen zich te meer af waarom al vrij snel geen bovengrens meer geldt en huurcommissies in dat geval een uitspraak moeten doen op basis van vergelijking met de huurprijzen van gelijksoortige woningen, waar al geregeld is dat deze huurcommissies mogen afwijken van de huurprijswijziging die het waarderingsstelsel en de huuraanpassingstabel als redelijk uitwijzen in gevallen waarin het waarderingsstelsel geen goed meetinstrument is. Hoe zal overigens in de algemene maatregel van bestuur worden aangegeven wanneer dit het geval is?

Zoals al eerder in deze memorie is tot uitdrukking gebracht, vindt de eerste ondergetekende het onverantwoord de toepasselijkheid van het kwaliteitsnormensysteem te laten afhangen van de geldende huur in plaats van de woningkwaliteit. Een dergelijk systeem zou er toe leiden dat juist huren die reeds te hoog zijn, niet aangetast kunnen worden. Allerlei manipulaties met de huurprijzen zouden hiervan het gevolg zijn. Anderzijds kan deze ondergetekende niet inzien waarom voor de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijzen van woningen van hoge kwaliteit het feit dat subsidie verleend is relevant zou zijn. Het beleid is er juist op gericht de beslissingen over de redelijkheid van een huurprijs los te maken van overwegingen met betrekking tot de subsidiëring door de overheid. Zoals ook reeds eerder is medegedeeld meent de eerste ondergetekende dat naarmate de woningkwaliteit hoger is de prijs ervan minder in algemene normen kan worden vastgelegd. Daarom wil hij het oordeel over de vraag of die prijs in bepaalde gevallen te hoog is aan de huurcommissies en de kantonrechters overlaten. Overigens heeft de eerste ondergetekende ook praktische bezwaren tegen de suggestie van deze leden om in de wet tot uitdrukking te brengen dat de werkingssfeer van het waarderingsstelsel zich dient uit te strekken tot in elk geval de huurgrens die wordt bepaald door de hoogst voorkomende kale huur van premiehuurwoningen. Deze grens is namelijk geen vast gegeven doch sterk wisselend. Bovendien plegen veel premiewoningen in de particuliere sector verhuurd te worden tegen een prijs beneden de toegestane vraaghuur.

De eerste ondergetekende deelt voorts niet de mening van deze leden dat «al vrij snel» geen bovengrens meer geldt. Uit de huuraanpassingstabel volgt geen maximale huurprijs meer bij een kwaliteitsniveau van meer dan 140 punten. Het moet deze leden toch bekend zijn dat verreweg het merendeel van de woningen die ouder zijn dan vijf jaar, dat puntenaantal niet haalt.

Ten slotte merkt de eerste ondergetekende naar aanleiding van de desbetreffende vragen van deze leden op, dat in de algemene maatregel van bestuur niet in concreto aangegeven zal worden wanneer de huurcommissies de woningkwaliteit en de redelijke huur moet of mag vaststellen in afwijking van het waarderingssysteem. In de algemene maatregel van bestuur zal slechts een algemene ontsnappingsclausule worden opgenomen voor bijzondere omstandigheden. Het feit dat de huurcommissie haar uitspraak in ieder geval moet motiveren en dat over deze uitspraak nog een nadere beslissing van de kantonrechter kan worden gevraagd biedt voldoende waarborgen voor een goed gebruik van deze clausule.

De leden van de fractie van de P.v.d.A. vroegen voorts of kan worden toegelicht hoe het ontbreken van een bovengrens voor de hoogste kwaliteitsklasse ertoe leidt dat voor woningen in die klassen het waarderingssysteem geen grond kan opleveren om een huurverhoging te matigen of een huurprijs te verlagen. Is deze gedachte reeds toegepast in de structuur van de huuraanpassingstabel 1977 die aan de gemeentebesturen in circulaire MG 46-47 werd toegestuurd? Duiden de liggende streepjes in de onderste regel van deze tabel niet op de mogelijkheid van huurverlaging?

De eerste ondergetekende kan zijn antwoord op deze vragen inderdaad het beste geven aan de hand van de voor 1977 vastgestelde huuraanpassingstabel. In de kwaliteitsklasse van meer dan 140 punten geeft deze tabel als laagste huurverhoging 7% aan. Geringere huurverhogingen kunnen voor deze woningen dus niet uit de tabel voortvloeien. De liggende streepjes in de onderste regel van deze tabel duiden inderdaad de mogelijkheid van huurverlaging aan; het zal deze leden echter niet zijn ontgaan dat deze mogelijkheid alleen staat aangegeven voor woningen tot een kwaliteitsniveau van 110 punten. Voor woningen met een kwaliteitsniveau van 110 tot 125 punten geeft de tabel tenminste een gelijk blijven van de huur aan en voor woningen met 125 tot 140 punten tenminste een huurverhoging van 4%.

De V.V.D.-leden waren het eens met de Raad voor de Volkshuisvesting, dat volgens het wetsontwerp de huurverhoging na woningverbetering niet gebaseerd zijn op de kwaliteit van de woning na de verbetering, maar op de oude huur plus een percentage van de investeringskosten; en dat dit systeem strijdig is met het stelsel van de Huurprijzenwet. Het antwoord daarop van de Regering, dat het wetsontwerp geenszins beoogt om tot een harmonisatie van de huurprijzen ineens te komen, kon hen weinig aanspreken. Ten eerste wordt zulks ook niet bepleit door de raad, en evenmin door de VVD-leden.

Ten tweede is het toch wel merkwaardig dat een duidelijk mankement van dit wetsontwerp – te weten het uiterst trage harmonisatietempo – als argument wordt aangevoerd om een andere onjuistheid te verdedigen.

Ten einde de bij woningverbetering betrokken partijen zo veel mogelijk zekerheid te bieden omtrent de financiële consequenties daarvan – door welke zekerheid de totstandkoming van woningverbetering bevorderd zal worden – is voor de huurprijsvorming na woningverbetering gekozen voor twee voor partijen vaste gegevens, te weten de bestaande huurprijs en de kosten van de verbeteringsinvestering. De eerste ondergetekende is van mening dat de aldus gevormde huurprijzen als regel globaal zullen overeenkomen met de huurprijzen die ingevolge het woningwaarderingssysteem voor de verbeterde woningen redelijk zullen zijn.

De leden behorende tot de fractie van de V.V.D. citeren vervolgens de memorie van toelichting waar op blz. 11 wordt gesteld dat het toch niet aan gaat, het risico van een woonexploitant door verplichte huurverhogingen af te wentelen op de huurder. Indien na verloop van een aantal jaren blijkt dat bepaalde woningen geen of geringere huurverhogingen dan de trendmatige kunnen krijgen, bezitten deze woningen kennelijk een te geringe kwaliteit of

een te hoge huurprijs, of beide. Naar aanleiding hiervan vragen de V.V.D.-leden aan de Regering, of toch ook niet een oorzaak zou kunnen zijn dat aan het systeem van de puntenwaardering een te lage inschaling van de huren is gekoppeld.

Wat de vraag van deze leden betreft moet de eerste ondergetekende toegeven, dat het natuurlijk mogelijk is dat aan het stelsel om de kwaliteit van woningen globaal vast te stellen gebreken kleven. Wanneer echter proefondervindelijk blijkt, dat het stelsel voor het merendeel van de woningen een betrouwbare uitslag geeft, mag aangenomen worden dat het stelsel voor de normale praktijk goed bruikbaar is. Niettemin zal worden voorzien in een ontsnappingsclausule voor gevallen, waarin de huurcommissie van mening is dat het waarderingsstelsel een onjuiste uitkomst zou geven.

Met betrekking tot het waarderingsstelsel hadden leden behorende tot de P.P.R.-fractie enige reserves. Hoewel zij het op zich een rechtvaardige zaak achtten, dat de huurprijzen van woningen worden afgestemd op de kwaliteit van het wonen, vreesden zij dat het voorgestelde systeem een niet noodzakelijke huurverhoging teweeg zou brengen.

De argumentatie waarmee de Regering meent voor gesubsidieerde woningen gedurende een vijftal jaren een verplichte huurverhoging te moeten stellen versterkt voor hen dit gevoel en doet bovendien afbreuk aan het principe «huurprijzen naar woningkwaliteit».

De verplichte huurverhogingen gaan ervan uit zo stelden deze leden dat a) de aanvangshuren te laag zijn, b) de huren naar woningkwaliteit altijd hoger zullen zijn en c) doen bovendien de gedachte opduiken, dat op deze wijze artikel 15 lid 2 bij voorbaat ontdoken zal worden. Kortom, deze leden vreesden dat voor niet gesubsidieerde woningen de huurverhogingen «vrij» dan wel hoger zullen worden dan in de afgelopen jaren gebruikelijk was.

De eerste ondergetekende moge naar aanleiding van deze standpuntbepaling opmerken dat men natuurlijk van mening kan verschillen over de vraag of huurverhogingen die nodig zijn om de huurprijzen in betere verhouding te brengen tot de woningkwaliteit noodzakelijk zijn of niet. Deze eerste ondergetekende is die mening toegedaan. Een structureel te laag huurniveau belemmert de doorstroming, houdt de bouw van nieuwe woningen tegen en is een beletsel voor woningonderhoud. Deze huurverhogingen zijn volgens hem noodzakelijk in het belang van de volkshuisvesting en niet eens zo zeer op grond van boekhoudkundige of financiële overwegingen. De eerste ondergetekende begrijpt het verband niet goed, dat deze leden menen te kunnen leggen tussen, naar zij verwachten, onnodig hoge huurverhogingen en de verplichte huurverhogingen met het trendmatige percentage. De drie uitgangspunten die zij menen te onderkennen in het stelsel van verplichte huurverhogingen zijn alle drie onjuist. De aanvangshuren van nieuwe woningen worden namelijk zodanig bepaald dat juist dank zij de jaarlijkse huurverhogingen met het trendmatige percentage (en dank zij het subsidie) een sluitende exploitatie mogelijk is. Het is dus veeleer zo dat de aanvangshuren te laag zijn indien géén verhogingen met het trendmatige percentage zullen plaatsvinden. Voorts kunnen de verplichte huurverhogingen nooit meer dan het trendmatige percentage bedragen; daarbij is niet relevant of de huur op grond van de woningkwaliteit hoger zou kunnen zijn en evenmin is artikel 15 relevant, dat immers niet geldt voor verplichte huurverhogingen. Kortom, de eerste ondergetekende kan de gedachtengang van deze leden niet volgen.

De leden behorende tot de P.P.R.-fractie zeiden voorts het te betreuren, dat het wetsontwerp niet vergezeld is van een ontwerp-algemene maatregel van bestuur waaruit zij zouden kunnen aflezen hoe het woningwaarderingsstelsel in de praktijk zal werken. Wellicht kan een ontwerp hiervoor met de thans geldende normhuurprijzen overgelegd worden. Dit onderdeel van het ontwerp is essentieel om een oordeel te kunnen vellen.

De eerste ondergetekende moge hierover opmerken dat het woningwaarderingssstelsel en de huuraanpassingentabel die de ruggegraat vormen van de nieuwe huurprijsregeling in 1976 en in 1977 reeds zijn, respectievelijk worden toegepast. Elders in deze memorie van antwoord heeft deze eerste ondergetekende reeds verwezen naar zes onderzoeksrapporten die over de werking van dit stelsel zijn opgesteld.

Opvallend in de memorie van toelichting achtten de leden van de P.P.R.-fractie, dat telkenmale gesproken wordt over huurverhogingen, die tengevolge van het verschil tussen normhuur en werkelijke huur tot stand zouden komen. Bergt deze zienswijze, en daarmee het normsysteem niet het gevaar in zich, dat niet-noodzakelijke huurverhogingen zullen plaatsvinden, zolang de «norm-huur» niet bereikt is? Ook de zorg, die de Regering zich getroost om de maximum huurprijsverhoging vast te stellen bij wet, deed de leden van de P.P.R.-fractie vrezen, dat tengevolge van het voorliggende systeem slechts extra huurverhogingen zouden plaatsvinden.

De leden van de P.P.R.-fractie zouden hier nog vrede mee kunnen hebben, indien een bestemming van deze extra huurverhoging aangegeven werd. Wat geschiedt volgens het wetsontwerp met de meer-opbrengst?

De eerste ondergetekende moge op deze vragen antwoorden dat in zijn visie meer dan trendmatige huurverhogingen, die voortvloeien uit een verschil tussen de normatieve huur en de werkelijke huur, per definitie noodzakelijk zijn. Het systeem brengt met zich mee dat deze huurverhogingen plaatsvinden zolang dat verschil bestaat. Wat voorts de maximum huurprijsverhoging betreft, die naar deze leden meenden bij wet wordt vastgesteld, zij opgemerkt dat het wetsontwerp geen maximum vaststelt; het opent de mogelijkheid dat een maximum wordt gesteld aan huurverhogingen die door een uitspraak van een huurcommissie tot stand komen.

Eventuele huuropbrengsten die niet rechtstreeks voor de woningexploitatie of voor het verminderen van de exploitatiesubsidies aangewend worden, zullen in de sector van toegelaten instellingen en gemeenten aan de reservefondsen dienen te worden toegevoegd. Een garantie dat particulieren een eventueel batig saldo van de woningexploitatie voor onderhoud of woningverbetering aanwenden kan aan de huurwetgeving niet worden ontleend. De verplichting tot goed onderhoud vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. Krachtens de Huurprijzenwet woonruimte zal slechts de regel worden gesteld, dat geen huurverhoging redelijk is, indien de onderhoudstoestand onvoldoende of slecht is. Op zich zelf houdt dit reeds een stimulan in voor goed onderhoud. Een formele verplichting schept deze regel echter niet.

De leden van de P.P.R.-fractie vroegen zich af hoe de subjectieve factoren, die mede belangrijk zijn voor de woningwaardering, bepaald en gewogen worden. Worden bij de bepaling van deze factoren als ligging, woonomgeving etcetera ook wijkraden of soortgelijke organen ingeschakeld?

De eerste ondergetekende moge voor het antwoord op deze vragen verwijzen naar de gedetailleerde uiteenzettingen over de woningwaardering in de vier studies die door het departement zijn gepubliceerd over dit onderwerp en die op 6 augustus 1976 in vijftigvoud aan de voorzitter van de vaste commissie van de Tweede Kamer zijn aangeboden.

De leden van de fractie van DS'70 merkten op dat niet is te verwachten dat de door de Staatssecretaris in het waarderingssstelsel aangebrachte verfijningen zullen waarborgen dat minder conflicten bij toepassing van het waarderingssysteem in 1977 zullen ontstaan dan in 1976. Integendeel, met de FNV is deze fractie de mening toegedaan dat het nu ontworpen systeem model staat voor de toekomst, omdat de kloof huurder-verhuurder moeilijk is te overbruggen, als gevolg van tegengestelde belangen. Welke mening

heeft de Regering in dit opzicht over het nieuwe waarderingssysteem, vragen zij.

De eerste ondergetekende moge opmerken dat niet gebleken is dat de toepassing van het waarderingssysteem in 1976 tot veel conflicten heeft geleid. De bezwaren van huurders tegen huurverhogingen spruiten inderdaad voort uit belangen die (althans naar hun inzicht) tegengesteld zijn aan die van de verhuurders. Deze bezwaren uiten zich in verreweg de meeste gevallen in wensen of klachten ten aanzien van het onderhoud. De woningwaardering als zodanig vormt slechts in een relatief gering aantal gevallen een geschilpunt tussen verhuurders en huurders.

De leden behorende tot de fractie van DS'70 bleken voorts van mening te zijn dat tot nu toe uitsluitend gebreken aan de woning waarbij de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in het geding waren, als nulpunten in de waardering werden opgenomen met zodanige strekking dat geen huurverhoging wordt toegestaan. Verdient het evenwel geen overweging, vroegen zij, deze negatieve puntenwaardering uit te breiden tot het niet geboden of wel tekort aan woongenot in vergelijking met de woningen die naast de hogere huren een belangrijk hoger woongenot bieden? Zij illustreerden deze vraag met een voorbeeld waaruit zou moeten blijken hoe onjuist een verouderde keuken met het puntenstelsel wordt gewaardeerd. Zij koppelden daaraan de vraag of het niet aanbevelenswaardig zou zijn organisaties van huisvrouwen over woningkwaliteiten te raadplegen.

De eerste ondergetekende wil naar aanleiding hiervan opmerken, dat nulpunten geen aftrekpunten zijn en dat overigens de vergelijking niet geheel juist getroffen is. Hij verkeert in de mening dat, om bij voorbeelden te blijven, 80 punten 80 punten zijn, ongeacht of die 80 punten het saldo zijn van 70 plus 10 punten of van 90 minus 10 punten. Waar het in het puntenstelsel om gaat is dat enerzijds de verhoudingen tussen de waarderingen van verschillende woningonderdelen (inclusief de omgeving) zoveel mogelijk in overeenstemming met de kostenverhoudingen zijn, terwijl anderzijds tegelijk de meer subjectieve gebruikersvoorkeuren weerspiegeld moeten worden. De eerste ondergetekende wil verder volstaan met op te merken dat het door deze leden gegeven keukenvoorbeeld fout is. Zij rekenen namelijk niet mee de verschillen in de waardering van de vloeroppervlakte, die zij juist zo belangrijk zeggen te vinden en evenmin de kwaliteitsbijtelling die in verband met het moderne aanrecht met twee spoelbakken kan worden toegepast.

Ten slotte moge de eerste ondergetekende er ook op wijzen dat in de Werkgroep woningwaardering en klassestelsel, die op zijn verzoek over dit ontwerp in 1976 een advies heeft uitgebracht, de Stichting Vrouwenadviescommissies voor de Woningbouw vertegenwoordigd was.

De leden behorende tot de fractie van D'66 merkten voorts op dat het beoordelingssysteem van de woonkwaliteit naast een aantal objectief meetbare kenmerken van de woonruimte (oppervlakte, sanitair, bepaalde voorzieningen) tevens een aantal subjectieve waarderingsaspecten bevat, zoals de woonvorm, de ligging en de algehele kwaliteitsindruk. Op de subjectieve elementen uit het puntenwaarderingssysteem behoren volgens de fractie van D'66 de bewoners invloed te kunnen uitoefenen, bij voorbeeld door hierover de bewoners per huizenblok te raadplegen. Voor de afweging van de puntentoekenning van de ligging in bepaalde wijken dienen naar hun opvatting vertegenwoordigers van de huurders ingeschakeld te worden. Het overleg kan dan wellicht gevoerd worden nadat de gemeente een suggestie voor een puntentoekenning door middel van een foldertje bij de huurders heeft verspreid. Zij achten het daarbij gewenst de colleges van burgemeester en wethouders te verplichten de uiteindelijk gekozen puntentoekenningen voor de subjectieve elementen openbaar te maken en afwijkingen van de adviezen van de huurdersvertegenwoordigers nader te argumenteren.

De eerste ondergetekende wil naar aanleiding van deze gedachten opmerken dat hij reeds in 1975 is overgegaan tot het aanbevelen van de instelling van overleggroepen van huurders- en verhuurdersvertegenwoordigers per gemeente of per regio. Deze overleggroepen dienen een advies uit te brengen over de waardering van de liggingsaspecten van woningen. De adviezen die deze groepen uitbrengen plegen plaatselijk gepubliceerd te worden, zodat verhuurders en huurders er een aanknopingspunt aan hebben bij hun overleg over de aanvaardbaarheid van een huuraanpassing in verband met de kwaliteit van de woonomgeving. Dit systeem realiseert enerzijds huurdersinvloed op de woningwaardering en laat anderzijds een volledige vrijheid aan iedere individuele huurder en aan de verhuurders om zich al dan niet met dit advies te verenigen. De eerste ondergetekende heeft een voorkeur voor dit tamelijk grootschalige systeem boven de gesuggereerde raadpleging van huurders per huizenblok. Hij verwacht van een dergelijke raadpleging slechts dat elk huizenblok voor zichzelf zal streven naar een zo laag mogelijke huurverhoging zonder daarbij de relatie tot andere huizenblokken voldoende te beoordelen.

Overigens moet deze ondergetekende opmerken dat bij meningsverschillen de uiteindelijke beoordeling van de kwaliteit van een woning, inclusief de subjectieve aspecten, volgens het wetsontwerp wordt opgedragen aan de huurcommissie en de kantonrechter. Hij voelt er daarom niets voor verregaande aanwijzingen te geven aan burgemeester en wethouders – daargelaten of hij die bevoegdheid zou hebben – over de wijze waarop de overleg- of adviesgroepen zouden moeten opereren.

Het afstemmen van de huurprijzen op de woonkwaliteit had in beginsel de instemming van de leden van de S.G.P. Zij zouden evenwel gaarne een toelichting ontvangen op de – in navolging van de Nota huur- en subsidiebeleid – bestempeling van het wonen als meritgood.

De ondergetekenden achten het niet wel mogelijk ten gevolge op het daaromtrent in de Nota huur- en subsidiebeleid gestelde nog wezenlijk nieuwe elementen ter toelichting te geven.

De leden behorende tot de S.G.P. merkten op dat hen niet duidelijk was geworden in welke vorm het wetsontwerp een oplossing kan bieden voor het probleem, dat gemakkelijk een kloof kan groeien tussen de prijs die op grond van algemene vraag- en aanbodfactoren tot stand zou komen en de prijs die de huurder ten hoogste wil betalen voor het blijven gebruiken van die ene woning, die voor hem zo'n grote subjectieve waarde heeft. De subjectieve waarde van een woning kan toch niet verwerkt worden in de waarderings- en normhuursystemen die een relatie leggen tussen kwaliteit en huurprijs van de woning, veronderstellen deze leden.

Naar aanleiding hiervan zij opgemerkt dat de strekking van het wetsontwerp op dit beleidsonderdeel is, te voorkomen dat door verhuurders gebruik wordt gemaakt van de gebondenheid van huurders aan hun huis om een huurprijs te vragen die dat huis eigenlijk niet waard is. Het gaat daarbij niet om het vaststellen van de subjectieve waarde van dat huis voor die ene individuele huurder, maar om het bepalen van een geobjectiverde waarde. Door de huurverhogingen te koppelen aan die geobjectiverde waarde wordt bereikt dat de prijzen niet op de individuele woninggebondenheid worden afgestemd.

De leden behorende tot de S.G.P.-fractie merkten voorts op dat, hoewel het wetsontwerp kwaliteit en huurprijs van de woning op elkaar wil afstemmen, men volgens blz. 24 van de memorie van toelichting geen harmonisatie van de huurprijzen ineens beoogt; «Bestaande huurverschillen zullen volgens het ontwerp blijven bestaan en slechts geleidelijk relatief aan betekenis verliezen». In het kader van deze strekking rijst bij deze leden de vraag waar-

om deze aanpassing bij een relatief te lage huur zo geleidelijk dient te geschieden, terwijl huurverlaging daarentegen ineens kan worden doorgevoerd.

De eerste ondergetekende moge opmerken dat te lage huren geleidelijk zullen worden verhoogd teneinde de huurders niet met te grote aanslagen ineens op hun bestedingenpatroon te confronteren. Overigens zullen te hoge huren volgens het voorgeschreven systeem slechts verlaagd worden tot het hoogste niveau waarbij nog een bevrozing van de huur redelijk zou zijn. Een bevrozing van de huur zou derhalve ook bij een lager niveau nog redelijk kunnen zijn. Welnu, dan kan niet gezegd worden dat de huur in één keer naar het juiste niveau wordt teruggebracht. In feite zal een huurprijs, na verlaagd te zijn, nog een aantal jaren niet verhoogd moeten worden alvorens de huur zodanig is dat weer huurverhogingen redelijk zijn.

Met betrekking tot het puntenstelsel zouden de leden van de P.S.P.-fractie graag vernemen, of er al iets gebleken is, van de wenselijkheid om daarin verbeteringen aan te brengen en zo ja, welke zijn die verbeteringen dan? Kan een overzicht gegeven worden van de aard en hoeveelheid van de klachten over het nu in werking zijnde stelsel?

Ter informatie van de leden van de Tweede Kamer heeft de eerste ondergetekende op 6 augustus 1976 in vijftigvoud een zestal onderzoeksverslagen aan de voorzitter van de vaste commissie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening doen toekomen. De onderzoeksverslagen geven gedetailleerd weer welke bezwaren kleefden aan het puntenstelsel dat in 1976 voor het eerst is toegepast, en welke wijzigingen wenselijk waren. Hij heeft voorts in zijn brief van 17 augustus 1976 aan de voorzitter van de Tweede Kamer medegedeeld tot welke wijzigingen de verrichte studies aanleiding hebben gegeven. De eerste ondergetekende moge naar deze stukken verwijzen.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden brachten in herinnering dat reeds in de discussie over de nota huur- en subsidiebeleid naar voren is gekomen dat het wellicht niet noodzakelijk is in geval een huurder zich niet kan verenigen met een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder dat handelt om het trendmatige percentage of minder, deze huurder te verplichten het initiatief te nemen tot het inschakelen van de huurcommissie. Ook de Nationale Woningraad deelde toen dit standpunt. De huurder is in de praktijk doorgaans de zwakste van de twee partijen. Het feit dat in het algemeen een verhoging met het trendmatig percentage aanvaardbaar kan worden geacht neemt dat feit niet weg. Met name voor een deel van de vooroorlogse voorraad geldt bovendien de veronderstelde aanvaardbaarheid niet. Deze leden zouden willen vragen dit onderdeel van het wetsontwerp nog eens opnieuw in overweging te nemen.

De ondergetekenden mogen er op wijzen dat het ontwerp de huurder geenszins verplicht het initiatief te nemen tot het inschakelen van de huurcommissie indien hij zich niet kan verenigen met een voorstel tot verhoging van de huurprijs met het trendmatig percentage of minder. De huurder kan er in dat geval mee volstaan de verhuurder schriftelijk mede te delen dat hij met het hem gedane voorstel niet instemt. Vervolgens zal de verhuurder, indien hij zijn voorstel wil handhaven, de huurcommissie moeten verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel (artikel 20, eerste lid).

Indien de huurder op het voorstel van de verhuurder niet reageert, dient ook weer de verhuurder zich tot de huurcommissie te wenden met het verzoek de huurder nogmaals van zijn voorstel kennis te geven.

Slechts in het geval dat de huurder de verhuurder eerst heeft genoopt hem door tussenkomst van de huurcommissie nogmaals van zijn voorstel in kennis te stellen, is de huurder verplicht, indien hij met het voorstel niet instemt, het initiatief te nemen tot het inschakelen van de huurcommissie.



De ondergetekenden zijn van mening dat het niet te veel gevraagd is van de huurder te verlangen dat hij een hem door de verhuurder schriftelijk gedaan voorstel tot wijziging van de huurprijs ook schriftelijk beantwoordt indien hij overwegende bezwaren heeft tegen dat voorstel. Mede gezien het feit dat een huurverhoging met het trendmatig percentage of minder, afgezien van bijzondere gevallen zoals slecht onderhoud aanvaardbaar moet worden geacht, zijn zij dan ook van mening dat de in artikel 20 gegeven regeling met betrekking tot de procedure voor de aanzegging van een huurverhoging met het trendmatig percentage of minder juist is.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zouden graag toegelicht zien waarom en hoe ten aanzien van huurverlagingen mutatis mutandis hetzelfde geldt voor wat betreft de procedure, als is gezegd over huurverhogingen met meer dan het trendmatig percentage. Zij vroegen zich af of het ondenkbaar was, dat verhuurders die de huurders bij toepassing van de bevindingen van de plaatselijke adviesgroep met betrekking tot de waardering van de woonomgeving en het woontype, een geringere huurverhoging zouden moeten vragen dan het trendmatige percentage, in de praktijk niet toch erg snel geneigd zouden kunnen zijn afwijkend van het advies van de overleggroep te handelen. Ligt het in de bedoeling om in de nadere procedurevoorschriften te bepalen dat de verhuurder tegenover de huurder ook steeds het advies van deze adviesgroep dient te vermelden.

Zoals reeds werd opgemerkt gaat het wetsontwerp er van uit dat slechts huurverhogingen met het trendmatig percentage of minder een vermoeden van redelijkheid hebben. Alle andere wijzigingen van de huurprijs, dus ook verlagingen op voorstel van de huurder, dienen dan ook, indien partijen het onderling niet eens worden, tot stand te komen door een uitspraak van de huurcommissie en daarna, zo een der partijen dat wenst, door een huurprijsvaststelling door de kantonrechter. Dit brengt met zich mee dat voor een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs dezelfde procedure moet worden gevolgd als voor een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs die boven het trendmatig percentage uitgaat.

Indien een huurverhoging met het trendmatig percentage, gezien de bevindingen van de plaatselijke adviesgroep, niet gerechtvaardigd zou zijn kan de huurder volstaan met zich met de verhoging niet akkoord te verklaren. De huurcommissie moet dan op verzoek van de verhuurder een uitspraak doen.

Uiteraard zullen de bevindingen van de adviesgroep bij de oordeelsvorming betrokken zijn voor deze uitspraak.

Er zal naar gestreefd worden te bewerkstelligen dat de bevindingen van de adviesgroepen ruime bekendheid onder de huurders zullen verkrijgen.

Met enige verbazing hebben de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden kennis genomen van de mogelijkheid die wordt geopend tot wijziging van de huurprijs wanneer een nieuwe huurder de woning huurt. Dat maakt een harmonisatie ineens mogelijk. Maar tegelijk wordt van regeringszijde gesteld dat het waarderingssysteem niet een precies redelijke huur kan aangeven. In de discussie over het ontwerp van Wet huurprijzen verbeterde woningen (nr. 13 836) alsmede op blz. 24 van de memorie van toelichting wordt toepassing van het waarderingssysteem direct voorafgaand aan of volgend op renovatie afgewezen met als argument dat een aanpassing ineens van de huur niet gewenst is. Een dergelijke aanpassing kunnen de aan het woord zijnde leden zich in dat geval beter voorstellen dan in het geval een nieuwe huurder de woning huurt. Renovatie geschiedt voor een flink deel complexgewijze, maar bewoning door een nieuwe huurder is impliciet beperkt tot één woning uit een complex. Aanpassing ineens veroorzaakt in dat geval dat binnen een complex van overigens kwalitatief gelijke woningen een groot huurverschil kan voorkomen. Deze leden vinden dat geen goede zaak. Bovendien vreesden zij dat de desbetreffende bepaling de deur opent voor verhuurders die hun woning niet goed hebben onderhouden of wier woning

gebreken vertoont, op grond van welke feiten de vorige huurder met succes gevraagde huurverhogingen geweigerd heeft te betalen, te trachten die verhoging alsnog te incasseren bij de komst van een nieuwe huurder.

De ondergetekenden zijn van mening dat in een systeem van huurprijsvorming, waarin de huurprijs wordt afgeleid van de kwaliteit van de woning, de mogelijkheid moet bestaan dat de verhuurder met een nieuwe huurder een huurprijs overeenkomt die in het kader van de woningwaarderingsregeling redelijk is. Een en ander betekent immers niet anders dan dat de huurprijs die de vorige huurder verschuldigd was, in verhouding tot de kwaliteit van de woning te laag was. De ondergetekenden vermogen niet in te zien waarom zodanig feit het gevolg zou moeten hebben dat ook met een nieuwe huurder weer een relatief te lage huurprijs zou moeten worden overeengekomen.

De in de discussie over het ontwerp-Wet huurprijzen verbeterde woningen gedane uitspraak dat een aanpassing ineens van de huur direct voorafgaand aan of direct volgend op renovatie niet gewenst is, is met het voorgaande niet in strijd omdat het daar in de meeste gevallen voor en na de verbetering van de woning om dezelfde huurders gaat. Er is geen aanleiding daar, anders dan voor huurders voor wie de woning niet wordt verbeterd, een harmonisatie ineens van de huurprijs vóór renovatie te bewerkstelligen. De huurprijs van de woning na verbetering kan evenmin als een geharmoniseerde huurprijs worden aangemerkt. De na verbetering verhoogde huurprijs bestaat uit de vóór de verbetering geldende huurprijs vermeerderd met een percentage van de met de verbetering gemoeide investeringskosten. Het feit dat met de nieuwe huurders overeengekomen huurprijzen bij de huurcommissie gemeld moeten worden en dat deze commissie deze dan toetst aan het woningwaarderingsstelsel, maakt het naar het oordeel van de ondergetekende weinig waarschijnlijk dat verhuurders met enig succes door een vorige huurder terecht geweigerde huurverhogingen alsnog bij de komst van een nieuwe huurder zouden kunnen verwezenlijken.

De aan het woord zijnde leden meenden dat het door de regering gekozen systeem de huurder dwingt, nadat hij eerst noodgedwongen akkoord is gegaan met een hogere huur dan zijn voorganger betaalde (als hij dat al weet), binnen 15 maanden bij de huurcommissie aan de deur te kloppen om een en ander opnieuw beoordeeld te krijgen. Misschien heeft hij intussen zelf de woning reeds ongekapt zodat hij de aanwezig geweest zijnde gebreken niet meer kan tonen. Het gekozen systeem dwingt de huurcommissie alle meldingen van verhuurders van huurverhogingen die langs deze weg plaatsvinden, te beoordelen op grond van reeds aanwezige gegevens op grond van een onderzoek ter plekke. De daarbij te volgen procedure moet dan bovendien nog binnen 3 maanden afgerond zijn. Het lot van de huurder is afhankelijk van de vraag of dat de huurcommissie lukt.

De aan het woord zijnde leden meenden dat de talrijke haken en ogen die aan de gepresenteerde opzet zijn verbonden de Regering aanleiding dienen te geven het wetsontwerp op dit onderdeel nader te bezien.

Een bijzondere complicatie leek hun in dit verband nog te zijn het samenvallen van woningverbetering en bewoning door een nieuwe huurder: welke bepalingen gaan dan voor?

De ondergetekenden hebben hierboven al uiteengezet waarom zij een aanpassing van de huurprijs ineens in overeenstemming met het woningwaarderingsstelsel, bij een nieuwe huurder terecht achten. Zij willen er hier thans nog op wijzen dat de plicht tot melding van de gesloten overeenkomst op de verhuurder rust. Naar hun mening zullen in de praktijk geen grote moeilijkheden optreden bij de huurcommissies waar het de verwerking van de meldingen betreft. Nader zal nog overwogen worden of wellicht de termijn waarbinnen de huurcommissie, indien zij de overeengekomen huurprijs niet redelijk acht, uitspraak moet doen, op vier maanden moet worden gesteld.

Bij het samenvallen van woningverbetering en bewoning door een nieuwe huurder geldt, indien het om woningen gaat die met subsidie of ter voldoening aan een aanschrijving daartoe zijn verbeterd, de regeling van artikel 9, die bepaalt welke de huurprijs is na woningverbetering.

Betreft het een woning die zonder subsidie en niet ter voldoening aan een aanschrijving is verbeterd (geval van artikel 10 van het wetsontwerp) dan geldt, indien direct na de verbetering een nieuwe huurder in de woning komt, de in artikel 17 van het wetsontwerp bedoelde meldingsplicht. De huurcommissie toetst de overeengekomen huurprijs dan aan het woningwaarderingssysteem.

De leden behorende tot de fractie van de V.V.D. en eveneens de leden behorende tot de fractie van D'66 vroegen alsnog on een duidelijk antwoord naar aanleiding van de opmerking van de Raad voor de Volkshuisvesting dat het juister zou zijn om 8% – niet van de werkelijke huur – maar van de (minimum)-normhuur als redelijk aan te merken.

De eerste ondergetekende moet hierop antwoorden dat hij zich de suggestie van de raad alleen zo kan voorstellen dat zij bedoelt dat, nadat het kwaliteitsniveau van een woning eenmaal is vastgesteld, de huurverhoging, c.q. de huurbevestiging of de huurverlaging, die daarbij past een vermoeden van redelijkheid zou hebben. In het systeem van het wetsontwerp zou de consequentie daarvan zijn dat die huurverhoging, of huurmatiging niet nader gemotiveerd behoeft te worden. Voor de praktijk zou dat betekenen dat de vraag of de bewijslast ten aanzien van de redelijkheid van afwijkingen van die verhoging of matiging voor elke woning anders kan liggen, afhankelijk van de verhouding tussen de woningkwaliteit en geldende huur. Een grensloze verwarring zou daarvan het gevolg zijn. Bovendien zou toch eerst de verhouding tussen de huur en kwaliteit door de huurcommissie moeten worden vastgesteld. Op de bezwaren daarvan is al in de toelichting ingegaan.

Wat de vragen betreft van leden behorende tot de P.P.R. of het in een systeem van huuraanpassingen aan de hand van woningwaardering en huuraanpassingstabellen wel een wettelijk trendmatig percentage nodig is en of dit percentage niet als een minimum gaat werken moet de eerste ondergetekende op het volgende wijzen. Het systeem van het wetsontwerp is dat de vaststelling van een huurprijswijziging aan de hand van woningwaardering en huuraanpassingstabel alleen plaats zal vinden indien partijen het over een huurprijswijziging niet eens worden. Het staat de verhuurder en huurder echter vrij om in onderling overleg de huurprijswijziging overeen te komen die zij wensen. Om aan te geven wat de meest voor de hand liggende huurprijswijziging in een gewone situatie is wordt het trendmatige percentage in de wet opgenomen. Dit percentage moet overigens ook genoemd worden om vast te stellen wat de verplichte huurverhoging is voor nog gesubsidieerde woningen van de laatste vijf jaar. Het trendmatig percentage behoeft zeker niet het karakter van een minimum te verkrijgen. Aan de huuraanpassingentabel zal jaarlijks ruime publiciteit gegeven worden. Het moet de huurders die dat aangaat voldoende duidelijk zijn in welke gevallen er aanspraak gemaakt kan worden op een matiging van de huurprijs.

De leden behorende tot de fractie van D'66 merken verder op dat in het wetsontwerp een trendmatig percentage is opgenomen voor de jaarlijkse huurstijgingen van 8%. In de Nota Huur- en subsidiebeleid, zo gaan zij verder, heeft de Regering aangegeven welke factoren zij van belang vindt voor de bepaling van het trendmatige huurverhogingspercentage (zoals: de ontwikkeling van bouwkosten, lonen en prijzen, rendement en exploitatiekosten). Over de wijze waarop dit percentage bepaald zal worden zijn echter volgens de leden van de fractie van D'66 onvoldoende afspraken gemaakt, met name geldt dat voor het aantal jaren dat voor de trendbepaling in aanmer-

king genomen zal worden en prognoses over toekomstige ontwikkelingen als basis zullen gelden.

Bij de behandeling van het regeringsvoorstel om de jaarlijkse huurverhoging voor 1977 en volgende jaren van 8% op 7% te stellen, bleek dit tot grote verschillen van inzicht tussen de Regering en de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. in de Tweede Kamer aanleiding te geven. Ten einde jaarlijks terugkomende discussies hierover te voorkomen, lijkt het deze leden absoluut noodzakelijk een nadere afspraak over de bepaling van de trendmatige aanpassingen te maken door de berekeningsmethode, bijvoorbeeld door middel van een formule in het wetsontwerp vast te leggen. Hierbij zou een trendperiode in aanmerking genomen kunnen worden van 5 jaar, welke telkens de feitelijke ontwikkeling van de laatste 3 jaren en de prognose voor de komende 2 jaren bevat. Ook de Raad voor de Volkshuisvesting bepleit naar hun mening iets dergelijks in het advies van 27 oktober 1976. Wanneer dit zal gebeuren betekent dat niet dat de Regering daarmee haar mogelijkheid tot het voeren van een huurbeleid uit handen geeft. In speciale gevallen zoals bij voorbeeld indertijd bij de energiecrisis, blijft door wetsaanpassing bijsturen altijd mogelijk. Opname van de methode van berekening van het trendmatige huurverhogingspercentage in de wet zal tevens een bescherming betekenen tegen het ondergeschikt maken van het huurbeleid aan andere politiek bepaalde doeleinden. Tot zover het betoog van de leden van D'66.

Hierop is hierboven naar aanleiding van vragen van leden behorend tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. reeds uitvoerig ingegaan.

De leden van de fractie van D'66 meenden dat het terwille van de duidelijkheid gewenst zou zijn verhuurders te verplichten de «kale» huur en de bijkomende vergoedingen altijd apart van elkaar te vermelden, zodat het aangeven van een all-in huurprijs niet wordt toegestaan.

De ondergetekenden menen dat het wetsontwerp reeds in voldoende mate tegemoet komt aan de wens van de hierbedoelde leden. Op verzoek van de huurder dient de verhuurder ingevolge de bepaling van artikel 12, tweede lid, jaarlijks een overzicht van de zogenaamde bijkomende kosten te verstrekken, terwijl artikel 19 onder andere bepaalt dat een voorstel tot wijziging van de huurprijs moet vermelden de geldende huurprijs en de voorgestelde huurprijs. In dit verband moge er op worden gewezen dat de omschrijving van het begrip huurprijs in artikel 1 van het wetsontwerp uitsluit dat men daaronder een all-in prijs verstaat in de zin zoals de leden van de D'66-fractie bedoelen. Het enige geval waarin de verhuurder de – aanstaande – huurder in onzekerheid zou kunnen laten is bij het aangaan van de huurovereenkomst. Dit heeft echter voor de verhuurder nauwelijks zin, niet alleen omdat gelet op het hiervoor betoogde de verhuurder toch een gescheiden administratie moet voeren en hij aan de huurder in ieder geval binnen korte tijd zekerheid moet geven omtrent het bedrag van huurprijs en bijkomende kosten, maar ook omdat de huurder bij gebrek aan zekerheid over de huurprijs de huurcommissie kan inschakelen voor een beoordeling op grond van artikel 17 van de voorgestelde wet. In dat geval zal de verhuurder de *nodige gegevens moeten verschaffen aan de huurcommissie, zodat hij er ter voorkoming van deze procedure alleen maar belang bij heeft de huurder dadelijk bij het aangaan van de huurovereenkomst duidelijkheid te verschaffen.*

Volgens de voorstellers is het doel van het wetsontwerp het bevorderen van een sociaal gewenst huurbeleid, zeiden de leden van de S.G.P. In hoeverre is met deze doelstelling verenigbaar een rendabele belegging in huurhuizen? Wat is de zin van het noemen van een huurstijgingspercentage van 8 op diverse plaatsen in het wetsontwerp? Is bij de vaststelling van dit percentage ook rekening gehouden met de mogelijkheid van rendabele belegging in huurpanden? Welke betekenis moet aan het percentage toegekend worden, nu in artikel 39 de mogelijkheid van jaarlijkse wijziging is opgesloten?

Het sociale karakter van het wetsontwerp schuilt in hoofdzaak in de betere en uniforme bescherming van huurders, die uit de nieuwe procedure voortvloeit en voorts in het stellen van een maximum aan huurverhogingen die door uitspraken van huurcommissies en kantonrechters in geschillen tot stand komen. Deze verbetering van de rechtspositie van de huurder houdt op zich zelf geen ingreep in, die het rendement van beleggingen in huurhuizen verslechtert. Invloed op het rendement zal wel kunnen uitgaan van de maatstaven die voor het beslechten van huurprijsgeschillen worden voorgeschreven. Zoals echter bekend is leiden deze maatstaven voor het overgrote deel van de woningvoorraad tot trendmatige of zelfs meer dan trendmatige huurverhogingen.

Voorts wil de eerste ondergetekende antwoorden dat de zin van het noemen van het percentage van 8 in het wetsontwerp is het aangeven van het percentage, dat op het tijdstip van indiening van het wetsontwerp het trendmatige was. Bovendien bood het handhaven in het wetsontwerp van dit percentage het voordeel dat indien de ontwikkeling van de voor het bepalen van het trendmatige huurstijgingspercentage relevante factoren zou tegenvallen het in het wetsontwerp genoemde percentage niet gewijzigd zou behoeven te worden. Inmiddels heeft de Tweede Kamer besloten voor 1977 het wettelijke trendmatige huurstijgingspercentage te stellen op 7. Op grond van de thans ter beschikking staande gegevens valt niet te verwachten dat dit percentage voor 1978 weer dient te worden verhoogd. Gelet op de huidige inzichten zal tijdig voor de openbare behandeling van het wetsontwerp bij nota van wijziging in het ontwerp het trendmatige huurstijgingspercentage worden gebracht op 7. Of dit percentage moet worden gehandhaafd hangt af van nadere berekeningen die gemaakt moeten worden inzake de nu te verwachten inflatoire ontwikkelingen in de jaren 1978 en volgende en de gevolgen daarvan voor de volkshuisvesting. Dit laat uiteraard onverlet dat op grond van de ter uitvoering van artikel 39 van het onderhavige ontwerp aan de Tweede Kamer te zenden nota eventueel een nadere beslissing kan worden genomen.

Voor het antwoord op de vraag of bij de vaststelling van het trendmatige huurverhogingspercentage ook rekening is gehouden met de mogelijkheid van rendabele belegging in huurpanden moge de eerste ondergetekende verwijzen naar de kamerstukken betreffende het wetsontwerp Wijziging van de Huurwet, de Wet jaarlijkse huurverhogingen en de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte (Tweede Kamer, zitting 1976-1977 - 14 230) en naar de Handelingen van de Kamer aangaande dat wetsontwerp.

Wat voorts de vraag van deze leden betreft welke betekenis het in het wetsontwerp vermelde percentage heeft nu in artikel 39 de mogelijkheid van jaarlijkse wijziging is opgesloten veroorlooft de eerste ondergetekende zich de opmerking dat die mogelijkheid geenszins door dat artikel ontstaat. Ook zonder een dergelijk artikel hebben, zoals bekend is, de Staten-Generaal tezamen met de Koning de bevoegdheid wetten te wijzigen. Het noemen van het trendmatige percentage in het wetsontwerp heeft dan ook slechts de betekenis van het geven van bekendheid aan de mate van huurprijsontwikkeling, die in normale gevallen redelijk moet worden geacht en van het verplicht stellen van die huurprijsontwikkeling voor nog gesubsidieerde woningen gedurende de eerste jaren van de exploitatie.

Ten aanzien van het in het wetsontwerp genoemde huurstijgingspercentage van 8 vroegen de tot de P.S.P.-fractie behorende leden zich af, waarom geen aansluiting was gezocht bij het voor 1977 vastgestelde huurstijgingspercentage, namelijk 7.

Dit percentage is immers vastgesteld op grond van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de factoren, die bepalend zijn voor de jaarlijkse trendmatige huurstijging. Is het percentage van 8 willekeurig gekozen, in aansluiting bij de Wet jaarlijkse huurverhogingen vóór de laatste wijzigingen, of op grond van de verwachting, dat de ontwikkelingen, die hebben geleid tot de recente verlaging van het huurstijgingspercentage tot 7, zich niet zullen voortzetten?

Zou het geen aanbeveling verdienen in dit wetsontwerp zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de laatstbestaande situatie wat betreft de trendmatige huurstijging, ten einde wetswijzigingen in de nabije toekomst, veroorzaakt doordat de wettekst gebaseerd is op achterhaalde gegevens, te kunnen vermijden?

Het kwam de leden van de P.S.P.-fractie voor, dat het met name voor de huurders moeilijk te accepteren valt dat, zonder enige motivering aan de hand van cijfermatige ontwikkelingen, die de huurprijs beïnvloeden, het huurstijgingspercentage in dit wetsontwerp weer op 8 wordt gebracht.

Verwezen moge worden naar hetgeen met betrekking tot het trendmatig percentage hierboven reeds werd opgemerkt.

De leden van de P.S.P.-fractie achtten het een betreuwenswaardige zaak, dat in het voorgestelde systeem van huurprijsvaststelling geen mogelijkheden zijn geschapen om het inkomen van de huurder een rol te laten spelen. Bij de behandeling van de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de Tweede Kamer wezen zij al op enkele onderzoeken, waaruit bleek, dat het stelsel van individuele huursubsidie niet altijd de nadelige gevolgen van te hoge huren opvangt. Zij vroegen zich af, of het met name bij hogere huurstijgingspercentages dan 7 (ten behoeve van de harmonisatie) geen aanbeveling verdient de mogelijkheid te openen om het tempo van «inhalen» van de huurprijs mede te laten bepalen door het inkomen van de huurder. Wat is de reden, dat de huurcommissie deze factor, naar de mening van deze leden de meest belangrijke, niet in haar overwegingen, leidend tot een huurprijsvaststelling, kan betrekken?

De ondergetekenden mogen opmerken dat hun beleid in beginsel gericht is op huur naar kwaliteit. Daarmede is niet te verenigen dat niet de kwaliteit, doch het inkomen bepalend zou zijn voor de huur. Niettemin is in het wetsontwerp uitdrukkelijk opgenomen dat regelen gesteld kunnen worden inzake de hoogst toelaatbare stijging van de huurprijs ingevolge een uitspraak van de huurcommissie. Deze regelen zijn bedoeld om huurstijgingen, die op zichzelf wel redelijk zouden zijn doch de betrokken huurders te zeer ineens in hun bestedingenpatroon zouden treffen, te matigen. Zoals bekend is, zal de eerste ondergetekende in 1977 bij een trendmatige huurstijging van 7% geen grotere huurverhogingen vaststellen dan van 11%, in de gevallen die aan hem ter vaststelling worden voorgelegd. Deze maximering van de huurstijging in geschillen zal worden opgenomen in de algemene maatregel van bestuur, op grond waarvan de huurcommissies haar uitspraken zullen moeten doen.

Welke mogelijkheden biedt het voorgestelde systeem voor een totale huurstop? Indien het wettelijk huurstijgingspercentage op 0 vastgesteld zou worden, onder invloed van de loonontwikkelingen bij voorbeeld, zijn er dan mogelijkheden om af te dwingen, dat ook de hoger dan het wettelijk huurstijgingspercentage vast te stellen huurstijgingen voor dat betreffende jaar 0 worden? Zou een dergelijke mogelijkheid opgenomen kunnen worden in de algemene maatregel van bestuur, waarin het puntenstelsel zal worden geregeld?

Het wetsontwerp biedt geen mogelijkheden tot een dwingend voorgeschreven totale huurstop. Uiteraard zal wel bij een verandering in de kostenontwikkeling door wetswijziging het trendmatig huurstijgingspercentage kunnen worden verhoogd of verlaagd, terwijl, als uitzonderlijke omstandigheden daartoe zouden dwingen, bij een afzonderlijke wet kan worden bepaald dat de huurprijzen gedurende een bepaalde periode niet of slechts met een bepaald percentage mogen stijgen. Als voorbeeld hiervan uit het recente verleden moge worden verwezen naar de Machtigingswet.

Leden, behorende tot de V.V.D.-fractie, maakten melding van de door de Raad voor de Volkshuisvesting geopperde gedachten, om een met het rede-

lijk geachte percentage verhoogde huur direct vanaf de voorgestelde ingangsdatum in te vorderen. Ingeval de huurcommissie nadien – hetgeen niet vaak zal voorkomen – tot een lagere vaststelling van de huurprijs komt, zal dan het teveel betaalde aan de huurder kunnen worden terugbetaald. Op die wijze wordt voorkomen, dat in veel gevallen vaak aanzienlijke huurschulden ontstaan, waarvan de betaling de huurders voor grote problemen stelt. De Regering heeft hierop geantwoord, dat zij het niet juist vindt dat de huurder zou worden verplicht om alvast bij wijze van voorschot de trendmatige huurverhoging te betalen, terwijl de vaststelling van hetgeen hij werkelijk aan huurverhoging verschuldigd is nog moet plaatsvinden. Maar, zo vragen de V.V.D.-leden, doet zich in feite niet hetzelfde voor bij het betalen van een voorlopige vastgestelde huur van woningwetwoningen? Ook hier zal toch achteraf nog moeten worden beslist, wat de werkelijke huur zal blijken te zijn?

Verwezen moge worden naar hetgeen ter zake van dit onderwerp is geantwoord op opmerkingen van de leden van de fracties van de K.V.P., A.R.P. en C.H.U. De vergelijking met de betaling van een voorlopige vastgestelde huurprijs van woningwetwoningen gaat niet op omdat de huurders daar zijn overeengekomen deze voorlopig vastgestelde huurprijs te zullen voldoen. In het geval dat bezwaar bestaat tegen een voorgestelde huurverhoging bestaat die overeenstemming juist niet.

De suggestie van de raad, om niet de aanvrager van een advies van de huurcommissie dit advies te laten betalen, maar degene die achteraf in het ongelijk wordt gesteld, wordt met een wel zeer formeel bezwaar van de zijde van de Regering afgewezen. Het komt de hier aan het woord zijnde V.V.D.-leden voor, dat de door de raad voorgestelde oplossing veel beter tegemoet zal komen aan het rechtsgevoel van velen.

Verwezen moge worden naar hetgeen ter zake is geantwoord op een soortgelijke opmerking van K.V.P., A.R.P. en C.H.U.

De V.V.D.-leden vonden het onlogisch, dat in de voorgestelde wetssystematiek huurverhogingen tot het trendmatig percentage als redelijk worden beschouwd en dat dit niet het geval is met huurverlagingen.

Wat voor de eerstgenoemde categorie huurverhogingen geldt, zou toch a fortiori voor de huurverlagingen moeten gelden? Kunnen de bewindslieden de achterliggende gedachte op dit punt nader verduidelijken?

De redelijkheid van trendmatige huurverhogingen vindt zijn grond in het feit dat deze trend is gebaseerd op een aantal factoren, zoals rentestand en ontwikkeling van de bouwkosten, die in de afgelopen jaren in totaal steeds prijsverhogend hebben gewerkt. De ondergetekenden vermogen niet in te zien hoe de redelijkheid van dergelijke verhogingen tevens argument kan zijn voor de redelijkheid van huurprijsverlagingen. De parallel met de redelijke huurverhogingen doortrekkend zou het hier immers dan moeten gaan om door de huurder voorgestelde huurverlagingen waarmee de verhuurder, bij niet reageren zijnerzijds, geacht zou worden te hebben ingestemd.

Indien een verhuurder huurverlaging voorstelt mag verwacht worden dat partijen gemakkelijk tot overeenstemming zullen komen.

De V.V.D.-leden vroegen zich af, of straks in de praktijk de gang van zaken bij de huurcommissies zo erg veel zal afwijken van de wijze, waarop de huuradviescommissies vandaag de dag werken. Hoe vaak komt het thans niet voor, dat partijen zich bij het advies van de huuradviescommissies neerleggen; waardoor deze colleges toch enigermate het karakter van een scheidscollege bezitten?

In de gevallen dat partijen zich thans bij een advies van de huuradviescommissie willen neerleggen zullen zij dat alsnog uitdrukkelijk moeten overeenkomen. Ingevolge de regeling die het wetsontwerp geeft zal dat niet meer nodig zijn. Bij stilzitten van partijen worden zij na afloop van de termijn waarbinnen zij zich tot de kantonrechter kunnen wenden, geacht een huur-

prijs te zijn overeengekomen overeenkomstig de uitspraak van de huurcommissie.

De eerste ondergetekende moet er overigens op wijzen dat in de huidige praktijk verreweg het merendeel van alle adviezen van de huuradviescommissies niet aan partijen doch op verzoek van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan deze wordt uitgebracht. Voor dit merendeel van de gevallen brengt het wetsontwerp een wezenlijke wijziging.

De leden van de P.P.R.-fractie betreurden het dat het onderhavige wetsontwerp niet onverkort van toepassing is op huurders van niet-zelfstandige woonruimten. Het buiten werking laten van artikel 17 zou zelfs de rechteloosheid van kamerverhuurders kunnen vergroten, in het geval dat hun de huur wordt opgezegd, omdat bij een nieuwe huurder ongecontroleerd een hogere huur in werking kan worden gesteld? Praktische gronden mogen geen reden zijn om de rechtszekerheid van huurders te verminderen. Bovendien vroegen de leden van genoemde fracties zich af, of het wijdverbreide idee over veel wisselingen bij kamerhuurders zodanig bewaarheid wordt, dat een dergelijke uitzondering verdedigbaar wordt. Kunnen de bewindslieden nader inzicht verstrekken?

Voor het antwoord hierop moge verwezen worden naar hetgeen over dit onderwerp is geantwoord op een soortgelijke opmerking van de leden van de P.v.d.A.-fractie bij artikel 17 van het ontwerp.

Ten aanzien van de woonprojecten waarvan het Rijk de huurprijs zal vaststellen hadden de leden behorende tot de P.P.R. nog enige vragen. De financiële betrokkenheid van het Rijk door middel van objectsubsidies mag geen argument zijn bij de huurprijsvaststelling, meenden zij. Immers, door het systeem van individuele huursubsidies is het Rijk indirect bij iedere huurprijsvaststelling betrokken. Daarnaast vroegen de leden van de P.P.R.-fractie welke mogelijkheden voor beroep over zouden blijven voor huurders van bedoelde woonruimten. Recente ervaringen met studentenflats die niet onderhouden werden bevorderen naar hun opvatting niet het goedkeuren van een voorstel, zoals neergelegd in artikel 7.

De eerste ondergetekende kan de stelling dat de financiële betrokkenheid van het Rijk bij de exploitatie van deze woonruimten geen argument mag zijn bij de huurvaststelling in haar algemeenheid niet onderschrijven. Het systeem van de objectsubsidies voor deze woonruimten is immers zo dat de huren extra laag worden gemaakt ten einde verstrekking van individuele huursubsidies zo mogelijk niet nodig te doen zijn. De aanvangshuur wordt dus in sterkere mate dan bij gewone woningen bepaald door het inkomensniveau van de gegadigden voor deze woonruimten. Het is in dit systeem vanzelfsprekend, dat de huren worden verhoogd indien het inkomensniveau het toelaat. Tegen de vaststelling van een huurverhoging door de Minister zal beroep open staan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Overigens zij opgemerkt dat het meest geëigende middel om goed onderhoud af te dwingen niet is het weigeren van een huurverhoging; dit middel kan van kwaad tot erger voeren. De huurder kan alleen al op grond van zijn huurcontract en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nakoming van de verplichtingen van de verhuurder vorderen.

De leden van de fractie van DS'70 vroegen zich af hoe de Regering de huurprijs van kamers denkt te kunnen beheersen als zij in de memorie van toelichting opmerkt dat naar schatting 180 000 van deze gevallen bestaan, die in beginsel onder dezelfde bepalingen vallen als woningen. De opmerking dat hierbij vaak sprake is van een dode letter vraagt wel om een nadere toelichting van de Minister.

De eerste ondergetekende moge voor de beantwoording van deze vraag verwijzen naar hetgeen hij in antwoord op vragen van gelijke strekking van



leden van de P.v.d.A.-fractie heeft medegedeeld over wat hem als inhoud van de algemene maatregel van bestuur op dit punt voor ogen staat.

De leden behorende tot de fractie van DS'70 merkten op dat in veel plaatsen huurdersverenigingen actief bezig zijn met de behartiging van de huurdersbelangen en inspraak vragen in de beslissingen omtrent het huurbeleid en alles wat met het wonen samenhangt. Hoe denken bewindslieden in deze leemte te voorzien, vroegen zij.

De ondergetekenden willen ter beantwoording van deze vraag in de eerste plaats opmerken dat een van de hoofdbedoelingen van het wetsontwerp is om de belangen van de huurders, evenals die van de verhuurders, bij beslissingen over de huurprijs van hun woning zo evenwichtig mogelijk tot hun recht te laten komen. Zij zijn zich niet bewust van een lacune die het ontwerp op dit punt zou vertonen. Voor het geval wellicht bedoeld mocht zijn te vragen of huurdersverenigingen geacht kunnen worden in een huurgeschil de belangen van een individuele huurder te vertegenwoordigen, antwoorden zij dat zulks afhankelijk is van een eventuele machtiging die deze huurder kan verstrekken.

Op blz. 3 van de memorie van toelichting wordt gesproken over de wens tot inspraak van huurders in de beslissingen over het gehuurde goed. In dit verband vernamen de tot de P.S.P.-fractie behorende leden graag, of er al plannen zijn tot wijziging van de besluitvormingsstructuur van toegelaten instellingen. Zij achtten het van groot belang, dat de huurders, zeker in aanmerking genomen de omstandigheid, dat de instellingen als «grote verhuurinstellingen hun stempel drukken op de huurmarkt» (memorie van toelichting, blz. 3), meer invloed krijgen op het beleid van hun woningbouwcorporaties. Deelt de Staatssecretaris de mening van deze leden, dat een wijziging van de besluitvormingsstructuur van de toegelaten instellingen in bovenbedoelde zin noodzakelijk is?

Naar aanleiding van deze vragen moge de eerste ondergetekende er aan herinneren dat onder zijn verantwoordelijkheid een wijziging van artikel 59 van de Woningwet tot stand is gekomen ingevolge welke toegelaten instellingen na de inwerkingtreding van deze wetswijziging over bepaalde zaken verplicht overleg moeten voeren met hun huurders. Daarmede is een belangrijke stap gedaan naar het verschaffen van meer inspraak aan huurders, waardoor het beleid van toegelaten instellingen zeker beïnvloed zal kunnen worden.

In artikel 15, derde lid, wordt gesproken over voorzieningen, die een huurder onverplicht, voor eigen rekening heeft aangebracht. Dit riep bij de aan het woord zijnde leden de vraag op, of in dit verband niet de mogelijkheid voor de huurcommissie geschapen moet worden, om de huur tijdelijk te kunnen verlagen, indien de gemaakte kosten niet langs andere weg worden vergoed door de eigenaar. Is het niet voor alle partijen de eenvoudigste en meest zekerheid biedende weg, als onverplichte kosten, door de huurder gemaakt, die ook nog een waardestijging van de eigendom van de verhuurder oplevert, op de eigenaar kunnen worden verhaald door overeenkomstige huurverlaging? De aan het woord zijnde leden willen hierbij wel benadrukken, dat het hier gaat om voorzieningen, waarvan de eigenaar van tevoren weet, dat de huurder ze gaat aanbrenge.

Artikel 15, derde lid, van het wetsontwerp bepaalt dat door een huurder onverplicht voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen van de woonruimte buiten beschouwing worden gelaten als het gaat om de vaststelling van de kwaliteit van de woonruimte die bepalend is voor de redelijkheid van voorstellen tot wijziging van de huurprijs.

De bepaling is nodig om huurverhoging op grond van de kwaliteitsverbetering die door de huurder zelf is aangebracht, te voorkomen. Een eventuele aanspraak van de huurder in bepaalde gevallen op vergoeding van door hem aangebrachte verbeteringen, met name bij het einde van de huurovereenkomst, is een onderwerp van huurrecht waarover nog wetsvoorstellen zullen volgen zoals is meegedeeld in de memorie van toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (nr. 14 249).

Volledigheidshalve zij erop gewezen dat uiteraard niets partijen verhindert, om voordat een dergelijke verbetering door een huurder wordt aangebracht, een vergoeding ter zake van de huurprijs overeen te komen.

Ook hadden de leden van de P.S.P.-fractie nog enkele vragen met betrekking tot de relatie tussen de middelen, die een verhuurder uit de huurprijs krijgt en de kosten, die hij moet maken ten behoeve van het onderhoud van de woning. Een van de achtergronden van het bestaande en hier voorgestelde huurprijsbeleid is immers, dat ten behoeve van het in stand houden van het woningbestand een verhuurder uit de huur de middelen krijgt om de woning te onderhouden. In het voorgestelde systeem van huurprijsvaststelling op grond van kwaliteitswaardering met behulp van een puntenstelsel is die relatie naar de mening van deze leden niet aanwezig. Afgezien van de mogelijkheid, dat de kosten van onderhoud erg hoog oplopen ten gevolge van eerdere nalatigheid van de verhuurder, zijn ook situaties denkbaar, dat een woning, die in kwaliteit goed is en dus hoog gewaardeerd wordt, erg weinig onderhoud vereist, zodat de kosten voor de verhuurder in verhouding tot de huurprijs, die hij krijgt, erg laag zijn. Ook het omgekeerde is mogelijk: Een woning die relatief veel onderhoud vraagt doordat de woning oud is, wordt om diezelfde reden laag gewaardeerd, zonder dat dat te wijten is aan nalatigheid van de verhuurder. Het gevolg daarvan kan zijn, dat de onderhoudskosten veel te hoog zijn in verhouding tot de huuropbrengst. Kan de indiener van het wetsontwerp aangeven op welke wijze het gebrek aan correlatie tussen huuropbrengst en onderhoudskosten, op de bovenomschreven wijze ontstaan, in de voorgestelde regeling wordt ondervangen?

De eerste ondergetekende wil naar aanleiding hiervan opmerken dat bij de vaststelling van het percentage van de jaarlijkse huurverhoging wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de onderhoudskosten. In normale situaties moet het onderhoud dan ook bekostigd kunnen worden uit de huuropbrengst, aangevuld met de jaarlijkse bijdragen in de exploitatie. Wanneer de onderhoudskosten in speciale gevallen bijzonder hoog of laag zijn geeft dat de overheid geen aanleiding extra te subsidiëren of de bijdragen extra te verlagen. Aan het huidige noch aan het voorgestelde huurprijsbeleid ligt een achtergrond van die strekking ten grondslag. Het ligt niet op de weg van de overheid om het ondernemersrisico, verbonden aan de exploitatie van onroerend goed, over te nemen. Indien derhalve een particuliere huurwoning aan de verhuurder te weinig baten oplevert om de woning te onderhouden zal ingrijpende woningverbetering – met overheidssubsidie – dan wel beëindiging van de verhuur – sloop of verkoop aan de bewoner of aan de gemeente – overwogen kunnen worden.

De leden behorende tot de fractie van D'66 hebben verwezen naar een artikel in Economische Statistische Berichten van 3 november 1976 van de hand van de heer drs. J. Walrecht, waarin verband wordt gelegd tussen de «puntenhuur» volgens het wetsontwerp en de subsidieverplichtingen bij het systeem van dynamische huurprijsvaststelling dat de Regering thans volgt. De heer Walrecht besluit het artikel met de volgende conclusie: «Er zijn op dit ogenblik twee huurstelsels. Als ervan uitgegaan wordt dat èn de verplichtingen tegenover verhuurders door de overheid moeten worden nagekomen èn de huurders niet de dupe mogen worden van systeemverandering, dan zal de overheid in twee situaties extra moeten subsidiëren. Dat is in het geval waarin de totale opbrengst volgens het puntenstelsel en het dynamische

systeem voor de verhuurders gelijk is en waarin het puntenstelsel lagere opbrengsten geeft.

In de derde situatie, als het puntenstelsel meer opbrengsten geeft, zullen er geen besparingen in subsidie tegenover staan. De leden behorende tot de fractie van D'66 vroegen de bewindslieden of deze conclusie in hun ogen juist is, en zo ja tot welke bijstelling van de meerjarenramingen in subsidieverplichtingen dit dan aanleiding moet geven».

Met betrekking tot de conclusie, die de heer Walrecht trekt, kan de eerste ondergetekende het volgende opmerken.

In de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 is geregeld, op welke wijze de dynamische kostprijsuur wordt berekend en op welke wijze de huurprijs aan het begin van de exploitatie wordt vastgesteld en zich gedurende de exploitatieperiode overeenkomstig de jaarlijkse verhogingen met het trendmatige percentage ontwikkelt.

Het subsidie vormt een sluitpost tussen de dynamische kostprijsuur en de huurprijs en wordt eveneens jaarlijks met het trendmatige huurstijgingspercentage verhoogd.

Het puntenstelsel, ook wel woningwaarderingssstelsel genoemd, geeft richtlijnen aan met behulp waarvan de kwaliteit van de woning kan worden vastgesteld, en vormt een belangrijk onderdeel van het stelsel van huurprijsaanpassingen. De term «huurprijsaanpassing» maakt reeds duidelijk, dat het stelsel van huurprijsaanpassingen niet kan beogen de huurprijs vast te stellen. Daarvoor werkt dat stelsel te globaal. Immers alleen wanneer de huurprijs in een onredelijke verhouding staat tot de met behulp van het woningwaarderingssstelsel vastgestelde kwaliteit, bestaat er aanleiding tot een huurprijsaanpassing die afwijkt van de trendmatige huurverhoging.

De vraag is nu, of het stelsel van huurprijsaanpassing leidt tot afwijkingen in de huurprijsontwikkeling volgens het gestelde in de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975. Deze vraag is vooral daarom van belang, omdat indien de huurprijzen één of meerdere malen met een kleiner dan het trendmatige percentage worden verhoogd, een goede exploitatie in gevaar zou kunnen komen. Met betrekking tot deze vraag zij opgemerkt, dat reeds bij het vaststellen van de aanvangshuurprijs is te voorzien of in latere jaren aanleiding kan ontstaan de huurprijs extra aan te passen. Een huurprijs, die aan het begin van de exploitatie ten opzichte van de kwaliteit laag wordt vastgesteld, kan namelijk de verhuurder er toe brengen in latere jaren van de exploitatie de huurders een groter dan trendmatige huurverhoging aan te zeggen.

Een aanvangshuurprijs, die hoog is ten opzichte van de kwaliteit, kan ertoe leiden, dat huurders na verloop van een aantal jaren bezwaar maken tegen een aangezegde trendmatige huurverhoging en matiging van de huurprijsontwikkeling voorstellen. Reeds aan het begin van de exploitatie is redelijkerwijs te voorzien of een investering in een huurverhoging een redelijk rendement oplevert of niet. Plannen van toegelaten instellingen en gemeenten om woningen te laten bouwen en te exploiteren worden door de overheid afgekeurd, wanneer reeds aan het begin van de exploitatie is te voorzien dat er in latere jaren aanleiding tot matiging van de huurprijsontwikkeling kan ontstaan omdat de huurprijs zo hoog is. Het mag daarom vrijwel uitgesloten worden geacht dat het voorkomt, dat een goede exploitatie van woningen door toegelaten instellingen en gemeenten wordt bemoeilijkt, omdat het verloop van de huuropbrengst minder gunstig is vanwege het stelsel van huurprijsaanpassingen. Daar zij nog aan toegevoegd, dat overeenkomstig het gestelde in de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 gedurende de exploitatieperiode een risicoreserve wordt opgebouwd, die onder meer bestemd is voor eventuele nadelige exploitatieresultaten. In deze uitzonderlijke gevallen, waarin de huurprijzen één of meer malen met een kleiner dan het trendmatige huurstijgingspercentage worden aangepast, kan deze reserve worden aangesproken. Met de mogelijkheid, dat woningen van toegelaten instellingen en gemeenten vanwege het stelsel van huurprijsaan-

passingen extra gesubsidieerd worden, wordt dan ook geen rekening gehouden.

Particuliere verhuurders doen er verstandig aan bij de planbeoordeling van nieuw te bouwen woningen goed te letten op de verhouding tussen aanvangshuurprijs en kwaliteit. Van de bouw van woningen met ten opzichte van de kwaliteit hoge huurprijzen zouden zij moeten afzien. Een onjuiste ontwikkeling van de huuropbrengsten, die voortvloeit uit een foutieve planbeoordeling, behoort te worden gerekend tot het risico, dat elke ondernemer loopt.

Uit het bovenstaande moge blijken, dat de eerste ondergetekende de conclusie, die de heer Walrecht trekt, niet kan onderschrijven.

De leden behorende tot de fractie van de V.V.D. vonden het bepaald pikant dat, blijkens een tussenzin op blz. 7 van de memorie van toelichting, de bewindslieden er vast van overtuigd waren dat het wetsontwerp 14 045 zou worden aanvaard door de Tweede Kamer. Deze leden vroegen of de bewindslieden zo zeker waren van hun zaak.

De eerste ondergetekende meent dat deze opmerking van de genoemde leden alleen betrekking kan hebben op de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte, waarvan in de vierde volle alinea op blz. 7 van de memorie van toelichting wordt opgemerkt dat deze inmiddels tot 1 april 1977 is verlengd. Genoemde leden vergissen zich als zij menen dat een verlenging van genoemde wet tot 1 april 1977 tot stand had moeten komen door het wetsontwerp 14 045. De verlenging van de werkingsduur van de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte tot 1 april 1977 is reeds in 1975 tot stand gekomen en wel bij de Wet van 17 december 1975, Stb. 703, tot wijziging van de Wet huurprijsontwikkeling woonruimte.

Voorts merkten zij op of het geen aanbeveling zou verdienen om in verband met de gestelde onherroepelijke termijnen, wettelijk voor te schrijven dat in bepaalde gevallen de schriftelijke mededelingen aangetekend moeten worden verzonden.

Bij nota van wijziging zullen in het wetsontwerp bepalingen worden ingebracht ertoe strekkend dat uitspraken van huurcommissies, die na verloop van tijd voor partijen bindend kunnen worden, bij aangetekende brief zullen worden toegezonden.

De leden behorende tot de fractie van de S.G.P. vroegen voorts of oorzaken kunnen worden genoemd voor het verschijnsel, dat het aantal verhuurders dat slechts één of enkele woningen verhuurt steeds geringer wordt en of deze ontwikkeling gewenst wordt geacht.

De eerste ondergetekende kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de voornaamste oorzaak van dit verschijnsel is, dat het beheren en onderhouden van een woning, gepaard gaande met het overleg en de huurdersinspraak die thans gebruikelijk is, tijdrovend en arbeidsintensief is, dus relatief kostbaar. Deze kosten zijn niet te dekken uit de huuropbrengst van slechts één enkele woning. Daar komt bij dat iemand die slechts één enkel huis exploiteert geneigd kan zijn te proberen de opbrengst te maximaliseren. Dat kan leiden tot het vragen van meer dan redelijke huurverhogingen of tot verwaarlozing van het onderhoud. Een dergelijke exploitant kan ook dikwijls geen risico's verbonden aan de exploitatie of verbonden aan andere persoonlijke activiteiten opvangen; wanneer hij in moeilijkheden komt zal hij geneigd zijn zijn lasten op de huurder te verhalen. De eerste ondergetekende vindt het een goede zaak dat deze verhuurders zich uit de markt terugtrekken.

De tot de C.P.N.-fractie behorende leden achtten het een bezwaar van het wetsontwerp dat een groot aantal belangrijke zaken bij algemene maatregel van bestuur wordt geregeld:

- dat geldt in de eerste plaats voor de regelen voor de beoordeling door de huurcommissie en de kantonrechter van de kwaliteit van de woonruimte en van de redelijkheid van wijzigingen van de huurprijs;
- dat geldt voor het bedrag en de wijze van betaling van de vergoeding die verschuldigd is voor een door de huurcommissie uitgebracht advies;
- dat geldt voor het bepalen van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt en waarvan de Minister de huurprijs bepaalt;
- het geldt vooral voor het punten-waarderingsstelsel.

Juist het regelen van deze belangrijke zaken bij algemene maatregel van bestuur sterkte de leden van de C.P.N.-fractie in hun mening dat van decentralisatie van het huurbeleid slechts in beperkte mate sprake is, dat de Minister het huurbeleid zal bepalen en dat de huurcommissies met de protesten en de afhandeling daarvan blijven zitten.

De ondergetekenden menen uit het betoog van de hierbedoelde leden te moeten afleiden, dat men een aantal onderwerpen te belangrijk vindt, om deze bij algemene maatregel van bestuur te regelen. De enige andere mogelijkheid is dan een regeling bij de wet. Aangezien het betoog van de leden van de C.P.N.-fractie is geplaast in het kader van de decentralisatiegedachte, komt het betoog de ondergetekenden niet geheel logisch voor.

In de memorie van toelichting is op de blz. 9 en 10 reeds gesteld dat het woningwaarderingsstelsel niet dadelijk feilloos zal zijn en dat het noodzakelijk is dit stelsel bij gelegenheid te kunnen bijstellen. De vastlegging in een algemene maatregel van bestuur waarborgt tegelijk de nodige flexibiliteit in het geval dat wijzigingen noodzakelijk zijn en de zekerheid dat wijzigingen op hoog niveau worden gezien. In dit verband kan ook nog gewezen worden op de bepaling van artikel 39, waarin geregeld wordt dat de Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting jaarlijks aan de Tweede Kamer een nota zendt inzake het in het navolgende jaar door de Regering te voeren beleid ten aanzien van de huurprijzen van woonruimte.

Zoals eerder opgemerkt zullen voor huurder en verhuurder geen kosten zijn verbonden aan het vragen van een uitspraak van de huurcommissie over voorgestelde huurprijswijzigingen. Voor het bedrag van de vergoeding die is verschuldigd bij het vragen van een advies over de zogenaamde bijkomende kosten denkt de eerste ondergetekende aan een bedrag tussen f 7,50 en f15. De eerste ondergetekende wil er nog op wijzen dat onder de werking van de Huurwet de vaststelling van de huuradviescommissies nooit moeilijkheden heeft opgeleverd, terwijl ook deze tarieven bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

In de toelichting op artikel 7 van het wetsontwerp is meegedeeld aan welke categorieën van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt gedacht ter aanwijzing als categorie waarvan de Minister de huurprijs vaststelt.

Het gaat hier om gesubsidieerde kamers voor studerende en andere jongeren en voorts om woongebouwen, zoals die bestaan voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, een en ander voor zover deze woongebouwen eigendom zijn van niet-winstbeogende instellingen. De normale procedures bij een huurprijswijziging zijn in verband met de snelle wisseling van huurder voor deze woonruimten niet geschikt en het beleid is erop gericht de bewoners van deze categorieën van woonruimte niet te (behoeven) betrekken in het stelsel van individuele huursubsidie. Aangezien de categorie-aanwijzing steeds naar de ter zake van toepassing zijnde subsidieregeling of naar bepaalde niet-winstbeogende instellingen zal moeten verwijzen is aanwijzing bij de wet niet wel mogelijk.

Ter voorkoming van mogelijk bestaande misverstanden moge de eerste ondergetekende nog opmerken dat het punten-waarderingsstelsel, waarover de tot de C.P.N.-fractie behorende leden spreken, een andere uitdrukking is voor het woningwaarderingsstelsel. Dit woningwaarderingsstelsel maakt deel uit van de eveneens door de hierbedoelde leden genoemde regelen voor de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woon-

ruimte en van de redelijkheid van wijzigingen van de huurprijs, alsmede van de redelijkheid van de met nieuwe huurders overeengekomen huurprijzen.

Naar aanleiding van het betoog van de leden van de C.P.N.-fractie over de centralisatie, waarvan slechts in beperkte mate sprake zou zijn, kan worden opgemerkt dat op blz. 5 van de memorie van toelichting als een der uitgangspunten van het wetsontwerp is vermeld, dat een voor het hele land geldend huurregime zal worden ontwikkeld. De leden van de C.P.N.-fractie doen dan ook op deze plaats niet meer dan vaststellen dat de eerste ondergetekende zich bij de uitwerking van het wetsontwerp heeft gehouden aan dit uitgangspunt.

De huurcommissies worden ingeschakeld bij het beslechten van huurprijsgeschillen. De vaststelling dat de huurcommissies in de praktijk inderdaad deze taak zullen hebben is zonder meer juist. Het huurbeleid wordt, binnen de door de wetgever getrokken grenzen, ten aanzien van alle enigzins belangrijke onderwerpen bepaald door de Regering, die zoals eerder opgemerkt, volgens de tekst van artikel 39 van het wetsontwerp jaarlijks vóór 31 december aan de Tweede Kamer een nota zal zenden inzake het in het navolgende jaar te voeren beleid.

De leden, behorende tot de fracties van P.v.d.A., P.P.R. en S.G.P., zouden gaarne vernemen of woonschepen buiten de werkingssfeer van de voorgestelde wet vallen. Zo ja, vallen zij dan onder een andere huurprijsregeling?

De ondergetekenden antwoorden hierop dat het onderhavige wetsontwerp zich niet tot woonschepen uitstrekt. Zij zien daartoe geen aanleiding en evenmin tot het treffen van andere huurprijsregelingen. De huurprijs van een woonschip is reeds jaren vrij ingevolge artikel 6 van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954. Huur en verhuur van woonschepen komt nageenog niet voor.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vroegen zich af of niet-naleving van bepalingen der voorgestelde regeling niet beschouwd dient te worden als een economisch delict.

De ondergetekenden achten geen noodzaak hiertoe aanwezig. Daar waar dat nodig is voorziet het wetsontwerp reeds in civielrechtelijke sancties op de niet-naleving van de in het ontwerp gestelde wettelijke voorschriften. Deze sancties kunnen voldoende doeltreffend worden geacht. In het algemeen verdient het de voorkeur om terughoudendheid te betrachten bij het voorstellen van nieuwe strafbepalingen.

## **Artikelen**

### *Artikel 1*

Met betrekking tot de definitie van het begrip woonruimte vroegen de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zich af waaruit kan en moet blijken dat een gedeelte van een gebouw onroerend goed tot bewoning is bestemd. Dient het feitelijk gebruik bepalend te zijn of het gebruik zoals dat bij contract is overeengekomen of elders is aangegeven? Daarnaast kan het begrip zelfstandige woning aanleiding geven tot uiteenlopende interpretaties. Kan worden aangegeven welke criteria worden gehanteerd voor het beantwoorden van de vraag of van zelfstandige woonruimte sprake is? Soms is bij voorbeeld woonruimte gelegen achter of boven een bedrijfspand en kan die woonruimte alleen via de bedrijfsruimte betreden worden omdat een zelfstandige ingang ontbreekt. Is in een dergelijk geval sprake van zelfstandige woonruimte? Dient niet in de wet zelf het begrip niet-zelfstandige woonruimte te worden omschreven?

De leden van de S.G.P.-fractie, die zich bij deze vraag aansloten, wilden ook weten of woningen die tot stand gekomen zijn door uitbreiding van een bestaande woning met enkele woon- en slaapvertrekken, terwijl een of meer voorzieningen in gemeenschappelijk gebruik zijn, onder de zelfstandige of onder de niet-zelfstandige woonruimte vallen.

De leden van de P.v.d.A.-fractie vroegen met betrekking tot de omschrijving van de begrippen prijs en huurprijs of de Regering een uiteenzetting wil geven over de aard van de verplichtingen die de huurder onder de werking van de nieuwe wetgeving contractueel zou kunnen of, daartoe door de verhuurder geprest, zou moeten aanvaarden. Zij meenden dat het geboden is dat met name wordt aangegeven waarom toegelaten moet worden dat de huurder verplichtingen aanvaardt met betrekking tot het verrichten van onderhoud of het wegwerken van gebreken. Zij twijfelen in hoge mate aan de juistheid van een dergelijke mogelijkheid, gezien het misbruik dat verhuurders thans vaak van deze mogelijkheid maken. Dient overigens in artikel 1 ook niet een omschrijving te worden opgenomen van het begrip «overige betalingsverplichtingen» dat in hoofdstuk II een rol speelt?

De aan het woord zijnde leden vernamen graag of de voorgestelde omschrijving van het begrip «huurprijs» het uitsluit dat de verhuurder bij voorbeeld afschrijvingen op de in een woongebouw aanwezige voorzieningen of kosten van tuinaanleg geheel of gedeeltelijk via een service-kostenregeling op de huurder extra verhaalt. Zij achtten het wegnemen van de mogelijkheid ertoe gewenst. Zij verwezen in dit verband naar de reactie van de Consumentenbond op het wetsontwerp.

Of een gedeelte van een gebouwd onroerend goed tot bewoning is bestemd, en dus onder woonruimte in de zin van dit wetsontwerp moet worden begrepen, is naar de mening van de eerste ondergetekende afhankelijk van de vraag of ten aanzien van dat gedeelte een overeenkomst van huur en verhuur is gesloten waarbij partijen het oogmerk hadden de desbetreffende ruimte voor bewoning te verhuren respectievelijk te huren.

Onder een zelfstandige woning moet worden begrepen de woning, al dan niet deel uitmakend van een complex woningen, die een eigen voordeur heeft, en voorzien is van keuken, toilet en wasruimte, kortom een woning waarin men kan verblijven zonder voor, naar de huidige opvattingen kenmerkende woonfuncties, afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de woning. Het begrip woonruimte omvat zowel de zelfstandige als de niet-zelfstandige woningen.

Naar aanleiding van de opmerkingen bij de begrippen «prijs» en «huurprijs» merkt de eerste ondergetekende op dat door de huurder contractueel aanvaarde verplichtingen met betrekking tot het enkele gebruik van de woonruimte in feite elementen zijn van de door hem overeengekomen te betalen huurprijs. Bij de toetsing van de huurprijs aan wat voor de desbetreffende woning redelijk is zullen dus de door de huurder overeengekomen verplichtingen door de huurcommissie op geld worden gewaardeerd en zal de commissie vervolgens ten aanzien van de aldus berekende totale huurprijs nagaan of deze redelijk is. Afgezien van het feit dat het een ernstige inbreuk zou zijn op het algemene beginsel van de contractsvrijheid van partijen om te bepalen dat in een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte als verplichtingen van de huurder slechts het betalen van een huurprijs in geld zou kunnen worden overeengekomen, meent de eerste ondergetekende dat er ook geen noodzaak is om daartoe over te gaan omdat een zittende huurder immers kan verklaren niet in te stemmen met een wijziging van de huurprijs die hem andere verplichtingen zou opleggen dan de betaling van een bedrag in geld, terwijl met een nieuwe huurder gesloten overeenkomsten ingevolge artikel 17 van het ontwerp bij de huurcommissie moeten worden gemeld.

Onder overige betalingsverplichtingen worden al die overeengekomen verplichtingen begrepen die niet onder het begrip «huurprijs» vallen. Een begripsomschrijving van de veelheid van gevallen die hieronder te brengen zijn wordt daarom niet nodig geacht. Het begrip huurprijs is immers omschreven als de prijs voor het enkele gebruik van de woonruimte. De exploitatielasten van voorzieningen, die deel uitmaken van woonruimte en de daarbij behorende buitenruimte, dienen gedekt te worden uit de huuropbrengst voor zover het enkele gebruik van de woonruimte mede het gebruik van die voorzieningen omvat. Daarvoor mag dan niet boven de huurprijs via de servicekosten een extra vergoeding worden gevraagd. De omschrijving van het begrip «huurprijs», gegeven in het wetsontwerp sluit dit in.

## Artikel 2

Naar de mening van de leden van de P.P.R.-fractie was de toelichting van artikel 2 niet overeenkomstig de formulering van dit artikel. Niet de bestemming van een woonruimte is bepalend, maar het gebruik dat ervan gemaakt wordt.

Indien het gebruik dat van een woonruimte gemaakt zal worden bepalend is voor de overeenkomst, kunnen zich situaties voordoen dat ook zomerhuisjes en dergelijke onder de werking van deze wet moeten vallen. Hoe zal anders worden bepaald of iets volgens deze Wet «woonruimte» is?

De leden, behorende tot de fracties van P.v.d.A. en S.G.P., vroegen of nader, anders dan uitsluitend voorbeeldsgewijs, omschreven kan worden wat onder gebruik «van korte duur» verstaan wordt. Vallen zogenaamde tweede woningen onder de werking van de wet? In de memorie van toelichting worden de recreatiewoningen als voorbeeld genoemd, zo zeiden de P.v.d.A.-leden. Soms worden mede ten gevolge van de woningnood recreatiewoningen echter langdurig bewoond. Het begrip recreatiewoning is bovendien aan de nodige inflatie onderhevig geweest, als de aan het woord zijnde leden de ontwikkeling goed meenden te hebben gevolgd. Zij zouden het op prijs stellen of van regeringszijde meer voorbeelden kunnen worden gegeven van een naar zijn aard gebruik van korte duur. Welke factoren kunnen hiervoor bepalend zijn? Waarom zou de onderhavige wet niet van toepassing zijn ingeval de eigenaar die een woning zelf bewoonde, maar deze voor de duur van een half of vol jaar aan iemand anders verhuurt omdat hij in het buitenland vertoeft? Kan nader worden toegelicht wat onder «slechts van korte duur» moet worden verstaan en wat de betekenis van de term «slechts» is in dit verband?

Naar aanleiding hiervan zouden de ondergetekenden het volgende willen opmerken.

Artikel 2 is niet opgenomen om aan te geven op welke soorten woonruimten de wet niet van toepassing is. Genoemd artikel geeft aan voor welke overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte deze wet niet geldt, namelijk die, welke een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Het zuiver feitelijk criterium is derhalve de duur van de overeenkomst. Om ontduiking te voorkomen, is in de wet dit criterium gegeven. Bij geschil zal de rechter van geval tot geval moeten beslissen of de huurovereenkomst wel of niet door deze wet wordt beheerst. Zoals reeds in de memorie van toelichting is vermeld, is de materiële inhoud van artikel 2 geheel gelijk aan die van artikel 1623a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. In de memorie van toelichting zijn in dit verband de zomerhuisjes slechts als voorbeeld genoemd, omdat de huurovereenkomsten die ten aanzien daarvan als regel worden gesloten, een gebruik betreffen, dat naar zijn aard slechts van korte duur is. Het noemen van meerdere voorbeelden houdt het gevaar in, dat een min of meer limitatieve opsomming zou kunnen worden verondersteld. De ondergetekenden zijn van mening, dat de bedoeling omtrent de aard van het gebruik, namelijk van korte duur, duidelijk is.



### Artikel 3

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden wilden, onder verwijzing naar het op blz. 27 van de memorie van toelichting gestelde graag toegelicht zien waarom partijen vrij worden gelaten in afwijking van de woningwaarde-ringsregeling een huurprijs overeen te komen. Welk belang heeft de overheid erbij toe te staan dat partijen een te hoge of een te lage huurprijs overeenkomen? Is het belang van de volkshuisvesting met het bieden van de mogelijkheid daartoe gediend?

De ondergetekenden achten geen grond meer aanwezig om partijen niet vrij te laten bij het overeenkomen van een huurprijs, nu het wetsontwerp houdende bepalingen met betrekking tot huur en verhuur van woonruimte (14 249) een huuropzegging om een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen nietig verklaart en het onderhavige wetsontwerp een met vele waarborgen omgeven regeling geeft voor de totstandkoming van een huurprijs als partijen daarover niet tot overeenstemming kunnen komen, terwijl voorts een huurovereenkomst voor wat de huurprijs betreft ingevolge artikel 4 van het ontwerp na één jaar reeds kan worden herzien. Verwacht mag worden dat bij dit systeem in het algemeen geen te lage of te hoge huurprijzen zullen worden overeengekomen.

De eerste ondergetekende wil in dit verband bovendien nog opmerken dat de gemeenten en woningbouwcorporaties ingevolge de Woningwet aanwijzingen krijgen omtrent de huurverhogingen die zij de huurders moeten aanzeggen. Dit zal betekenen dat deze instellingen huurprijzen en verhogingen van huurprijzen in overeenstemming met het woningwaarderingssysteem moeten aanzeggen.

De leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. zouden gaarne vernemen welke mogelijkheden het wetsontwerp biedt voor het aangaan van meerjarige huurovereenkomsten waarbij partijen met betrekking tot de huurverhogingen gedurende de looptijd van de overeenkomst afspraken maken bij het afsluiten van de overeenkomst.

Het wetsontwerp sluit niet uit dat partijen een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte voor meer jaren aangaan die ook met betrekking tot de huurprijs voor meer jaren zal gelden. Daarbij kunnen huurverhogingen worden overeengekomen maar ieder der partijen kan ingevolge artikel 4 van het wetsontwerp telkens tegen het einde van een tijdvak van twaalf maanden een wijziging van de overeengekomen huurprijs voorstellen, bij voorbeeld in verband met wijzigingen in de onderhoudstoestand van de woonruimte. Ingevolge artikel 37 van het wetsontwerp kan van de bepaling van artikel 4 niet bij overeenkomst worden afgeweken.

### Artikel 4

Kan de Regering, zo vroegen de leden van de P.P.R.-fractie, de bedoeling van lid 2 nader toelichten: met het oog op welke situatie is dit onderdeel opgenomen? Vergroot dit onderdeel niet de afhankelijkheid van de huurder van de handelwijze van een verhuurder?

Het tweede lid van dit artikel is opgenomen om het mogelijk te maken voor een verhuurder, die, bij voorbeeld door een te late aanzegging, een huurverhoging niet heeft kunnen realiseren met ingang van de gebruikelijke jaarlijkse huurverhogingsdatum, in het volgende jaar op die datum «terug te komen».

### Artikel 5

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden meenden te hebben begrepen dat de voorgestelde formulering ook een tussentijdse huurverlaging uitsluit.

Zij wilden er wat dat betreft op wijzen dat soms ook verhuurders hun bezit verkopen en dat een nieuwe verhuurder uit hoofde van het voorkomen van leegstand of het bestrijden ervan wellicht in bepaalde gevallen een lagere huurprijs aan huurders zou willen vragen. Waar elders in het wetsontwerp het geheel van verplichtingen dat de huurder aanvaardt van belang is voor het beoordelen van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs, meenden deze leden dat bij dit artikel ook omgekeerd moet worden bedacht dat het uitsluiten van de mogelijkheid dat vroegtijdig een nieuwe huurverhoging wordt gevraagd of contractueel op voorhand reeds verplicht wordt gesteld alleen zinvol is wanneer tegelijkertijd het wijzigen van de andere verplichtingen die met de huurprijs in verband kunnen worden gebracht wordt uitgesloten. Zij vernamen graag het commentaar van de voorstellers van het wetsontwerp op deze zienswijze.

Het lijkt de ondergetekenden niet juist voor het geval dat een «nieuwe» verhuurder gaat optreden een uitzondering te maken op de regel dat partijen binnen een tijdvak van 12 maanden geen wijziging kunnen aanbrengen in de overeengekomen huurprijs. Partijen zouden in een dergelijk geval dan immers ook een verhoging van de huurprijs kunnen overeenkomen, een mogelijkheid die naar men mag aannemen ook de hier aan het woord zijnde leden, niet wenselijk zal voorkomen.

Voor wat de andere verplichtingen betreft die met de huurprijs in verband kunnen worden gebracht wordt verwezen naar hetgeen hij bij artikel 1 ten aanzien van het begrip «huurprijs» reeds heeft opgemerkt. Uit het daargestelde volgt dat, nu bepaald wordt dat de huurprijs slechts eenmaal per twaalf maanden mag worden gewijzigd, dit eveneens geldt voor met de huur van de woonruimte samenhangende op geld waardeerbare verplichtingen van de huurder.

#### *Artikel 6*

De leden van de P.v.d.A.-fractie zagen graag toegelicht waarom in het eerste lid wel en in het tweede lid niet gesproken wordt «niet de huurprijs betreffende». Zij begrepen dat met het eerste lid vooral wordt beoogd het vragen van sleutelgeld tegen te gaan. Zij wezen erop dat de afgelopen paar jaar in gerechtelijk procedures meermalen het vragen van sleutelgeld kon worden bewezen. Zij achtten het om die reden geenszins vanzelfsprekend dat de civielrechtelijke sanctie van nietigheid afdoende zou zijn. Ook wanneer de huurder het ten onrechte betaalde sleutelgeld via een civielrechtelijke procedure terugkrijgt kan er aanleiding bestaan nadere sancties te stellen op de handelwijze van de verhuurder. Bovendien, zo stelden deze leden, kan een strafrechtelijke procedure de huurder die stelt sleutelgeld te hebben betaald, aan extra bewijzen helpen ten behoeve van een vervolgens in te stellen civiele vordering. Zij zouden graag het commentaar van de Regering vernemen op deze redenering. Zij vroegen zich bovendien af of van een aantal veelvuldig voorkomende contractuele bepalingen niet op voorhand gezegd kan worden dat het opnemen ervan in een contract het overeenkomen van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder inhoudt. Zij verwezen allereerst naar de opmerkingen die zij reeds maakten bij artikel 1. Voorts dachten zij aan de aan de huurder opgelegde plicht vooraf voor een bepaald aantal maanden huur te storten bij wijze van waarborgsom, vaak zonder dat de rente daarop wordt vergoed. Dient op zijn minst niet verplicht te worden het wettelijk rentepercentage over de waarborgsom te vergoeden? Een ander voorbeeld betreft de plicht van de huurder contractskosten te betalen van vele honderden guldens; een bepaling of eis die soms bovendien dicht het begrip «sleutelgeld» nadert. Deze leden wilden graag vernemen of het mogelijk en wenselijk is in de Huurprijzenwet op voorhand niet redelijk te achten bepalingen die nietig dienen te worden verklaard enuntiatief aan te duiden. Vooralsnog waren zij zelf van de wenselijkheid daarvan zeer overtuigd.

Naar aanleiding van deze vragen wijzen de ondergetekenden erop dat bedingen, die de huurprijs betreffen, deel uitmaken van de huurprijs en als zodanig door de huurcommissie en eventueel door de kantonrechter op hun redelijkheid worden getoetst aan de hand van het woningwaarderingssysteem. Een nietigheid van deze bedingen is derhalve niet op zijn plaats.

In het strafbaar stellen van het door de verhuurder maken van bedingen die voor hem enig niet redelijk voordeel zouden inhouden, zien de ondergetekenden niet veel heil. Een dergelijk door het strafrecht te handhaven verbod op het vragen van sleutelgeld zou gemakkelijk ontdoken kunnen worden door sleutelgeld in een verkapte vorm te vragen, bij voorbeeld door het vragen van een te hoge prijs voor stoffering of meubilair die op zich zelf nog in redelijke staat kunnen zijn. Het argument dat in de laatste jaren meermaals het vragen van sleutelgeld kon worden bewezen, wat er ook van waar moge zijn, spreekt hen in dit verband niet erg aan omdat, wanneer het vragen van sleutelgeld strafbaar is gesteld, de verhuurder ongetwijfeld de nodige voorzorgsmaatregelen zal treffen om dit feit zoveel mogelijk te verbloemen. Deze moeilijkheden kunnen niet worden opgeheven door de justitiële autoriteiten te belasten met het verzamelen van het nodige bewijsmateriaal in plaats van dit aan de huurder over te laten. Een probleem zal immers zijn dat het vragen van sleutelgeld en het aannemen daarvan nergens schriftelijk zal zijn vastgelegd. Een verhuurder die weet dat het vragen van sleutelgeld strafbaar is gesteld, zal contante betaling bedingen. Bovendien kan de situatie ontstaan dat de verhuurder er de huurder van beschuldigt het strafbaar gestelde feit te hebben uitgelokt, bijvoorbeeld doordat deze uit eigen beweging om het door hem begeerde pand te kunnen betrekken, sleutelgeld heeft aangeboden. Om deze redenen blijven de ondergetekenden bij hun standpunt dat het vragen van sleutelgeld niet strafbaar moet worden gesteld.

De ondergetekenden achten het niet gewenst thans reeds in de wet uitdrukkelijk een aantal bedingen te vermelden die, door de verhuurder gemaakt, op voorhand als onredelijk zouden worden aangemerkt. De vraag in welke gevallen een gemaakt beding al dan niet redelijk is, is op dit moment onderwerp van studie voor de op 16 augustus 1976 ingestelde Commissie verhouding huurders-verhuurders van woonruimte (commissie-Glastra van Loon).

Ook ten aanzien van de vraag of het al dan niet terecht is dat een huurder een waarborgsom moet storten en of de verhuurder over het gestorte bedrag rente moet vergoeden achten de ondergetekenden het beter pas een standpunt in te nemen na het verschijnen van het rapport van de genoemde commissie.

In antwoord op vragen van leden, behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U., delen de ondergetekenden mede dat zij geen inzicht hebben in de omvang van praktijken als het vragen van sleutelgeld.

De leden, behorende tot de V.V.D.-fractie vroegen waarom hier bedingen, welk enig niet redelijk voordeel voor huurders opleveren, ongenoemd zijn gelaten.

In de huidige situatie waarin de vraag naar huurwoningen groter is dan het aanbod ervan, verkeert de aspirant-huurder in een zwakkere positie dan de verhuurder. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat de huurders voor zich niet redelijke voordelen zullen kunnen bedingen.

De S.G.P.-leden stelden de vraag of de courtage die door de beheerder/makelaar wordt berekend ook onder dit verband valt. Zij stonden overigens op het standpunt dat beide partijen zich, na gebleken wilsovereenstemming, in beginsel aan tussen hen tot stand gekomen overeenkomsten dienen te houden. Hoe denken de bewindslieden over de suggestie om in plaats van mogelijke vernietiging achteraf, de overeenkomst vooraf te laten toetsen (volgens de pachtovereenkomst)? Zou eventuele vernietiging van een be-

ding achteraf niet vergezeld dienen te gaan van de mogelijkheid tot beëindiging van de overeenkomst op korte termijn?

Naar de mening van de ondergetekenden valt een door een beheerder/makelaar in rekening gebrachte courtage voor zover deze een redelijke beloning is van verleende diensten, niet onder de in artikel 6 vermelde nietigheid. Deze ondergetekenden zien niet in waarom de vernietiging van een door de verhuurder gemaakt beding dat onredelijk is tot gevolg zou moeten hebben dat de overeenkomst op korte termijn zou kunnen worden beëindigd. Een verplichte toetsing van huurovereenkomsten voorafgaande aan de ingang daarvan achten zij in de praktijk onuitvoerbaar.

Wordt onder dit artikel ook die situatie begrepen, zo vroegen de leden van de P.P.R.-fractie, waarin de beheerder een percentage van de huursom als bemiddelingskosten in rekening brengt. Hoe wordt met dit artikel de in de praktijk veel voorkomende situatie vermeden, dat de vroegere huurder de nieuwe huurder hoge «overnamekosten» bedingt?

Verwezen moge worden naar hetgeen op opmerkingen van de leden van de P.v.d.A.-fractie en de S.G.P.-fractie hierover is geantwoord.

#### *Artikel 7*

De leden van de P.v.d.A.-fractie vroegen zich, mede gezien de bij artikel 1 door hen gemaakte opmerkingen af, of in de memorie van toelichting wel een volledige aanduiding is gegeven van de verschillende categorieën van niet-zelfstandige woonruimte waarvoor de Minister de huurprijs krachtens artikel 7 zal vaststellen of nader zal vaststellen. Wanneer nog andere categorieën dan de reeds genoemde toelichting onder de werking van lid 1 zouden kunnen vallen, zouden ze dat graag vernemen zodat een betere beoordeling mogelijk wordt.

De memorie van toelichting sluit naar de mening van de ondergetekenden niet uit dat nog andere categorieën van onzelfstandige woningen worden aangewezen, waarvoor de Minister de huurprijs zal vaststellen, dan die welke zij noemt. In feite noemt deze memorie overigens slechts voorbeelden van gebruikers van onzelfstandige woningen en niet de woonruimte zelf. In de algemene maatregel van bestuur zal die woonruimte zelf worden aangewezen, en wel die woonruimte, die niet een zelfstandige woning vormt en in de exploitatie waarvan uit 's Rijks kas een bijdrage is of wordt verstrekt. De geaardheid van de gebruikers zal dus niet relevant zijn.

Voorts meenden deze leden met betrekking tot het tweede lid, dat het feit, dat het niet geschikt zijn van de normale procedures van huurprijswijziging nog niet behoeft te betekenen dat ten aanzien van niet-zelfstandige woonruimte in het geheel geen bepalingen zouden moeten worden opgenomen. Ook de huurder van niet-zelfstandige woonruimte kan in de positie verkeren dat hij volkomen terecht de huurverhoging zou willen weigeren of anderszins in actie zou willen komen. Wanneer afwijkende bepalingen vereist zijn, meenden deze leden dat het toch wenselijk blijft deze in de wet te vermelden.

De ondergetekenden delen deze opvatting niet. Het tweede lid van artikel 7 geldt uitsluitend voor de niet zelfstandige woningen waarvan de Minister de huurprijs vaststelt. Deze vaststelling bindt de huurder en verhuurder rechtstreeks. Een procedure waarin de huurder bij de verhuurder bezwaar zou kunnen maken tegen een door de Minister vastgestelde huurverhoging past niet in deze opzet. Niets weerhoudt echter de huurder of verhuurder die werkelijk meent dat in zijn geval de vastgestelde huurprijs onredelijk is om zich tot de Minister te wenden. Het creëren van een formele procedure voor deze requesten zou – voor deze incidentele gevallen – alleen maar belemmerend werken. Overigens zal het de belanghebbenden ook vrijstaan om tegen de beslissing van de Minister in beroep te gaan bij de Afdeling Rechtspraak

van de Raad van State. Dit mede in antwoord op vragen van leden van de P.P.R.-fractie.

Voorts ontvingen deze leden graag een nadere uiteenzetting over de factoren die de huurprijsvaststelling zullen beïnvloeden en over de mate waarin de huurprijsverhogingen zullen afwijken van de trendmatige huurverhoging.

Medegedeeld zij dat het in het voornemen ligt de huurprijzen van woonruimte, behorende tot de categorie die in de algemene maatregel van bestuur zal worden aangewezen, jaarlijks te verhogen met het trendmatige percentage.

De tot de V.V.D. behorende leden merkten op dat blijkens de toelichting voor het toepassen van het eerste lid gedacht wordt aan niet winst beogende instellingen. Waarom is dit niet in de tekst van de wet zelf vastgelegd, vroegen zij.

De ondergetekenden merken op dat de aanduiding in de memorie van toelichting niet limitatief is. Opneming van deze aanduiding in het wetsartikel zou de reikwijdte van dat artikel op voorhand beperken. De eerste ondergetekende acht een dergelijke beperking voorbarig en niet nodig, daar gewenste beperkingen kunnen worden bewerkstelligd in de algemene maatregel van bestuur.

#### *Artikel 9*

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden konden zich de situatie voorstellen dat een tussen huurder en verhuurder overeengekomen huurprijs met het oog op te treffen voorzieningen niet geheel redelijk is te achten wanneer de kwaliteit van de getroffen voorzieningen zeer te wensen overlaat. Hetzelfde kan gelden bij artikel 10. Zij vroegen zich af of de Huurprijzenwet met het oog op deze situatie geen regeling zou moeten bevatten, waarbij de redelijkheid van de overeengekomen huurverhoging nader kan worden getoetst.

In het in artikel 9 bedoelde geval wordt tussen partijen geen huurprijs overeengekomen doch vloeit de huurprijs voort uit de wet. De wijze waarop de verbeteringen moeten worden aangebracht zijn voorts omschreven in de aanschrijving tot woningverbetering krachtens de Woningwet of in de aan de subsidietoekenning verbonden voorwaarden. De door de hier aan het woord zijnde leden genoemde situatie kan zich dan ook niet voordoen.

Welke beroepsmogelijkheden heeft de huurder tegen de volgens de artikelen 8 en 9 vastgestelde huurprijs zo vroegen de tot de P.P.R.-fractie behorende leden. Waarom is niet geregeld dat de huurder, wanneer hij bezwaren heeft ten aanzien van de kwaliteit van de woning dan wel van de aangebrachte voorzieningen, tijdens een beroepsprocedure de hogere huur niet hoeft te betalen?

Voor zover ingevolge de artikelen 8 of 9 bij beschikking van de Minister een huurprijs wordt vastgesteld kan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld op grond van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen. Als de huurprijs rechtstreeks voortvloeit uit de krachtens artikel 9 genomen maatregel van bestuur is daar geen beroep tegen mogelijk. Het beroep moet dan tevoren worden ingesteld tegen de krachtens de Woningwet gedane aanschrijving tot woningverbetering. Indien na de totstandkoming van de woning of van de verbetering ernstige onderhoudsgebreken optreden kan de Minister bepalen dat de verplichte huurverhogingen achterwege blijven totdat deze onderhoudsgebreken zijn opgeheven (artikel 18, vierde lid).

Waarom is in het artikel, vroegen de leden van de V.V.D., niet de termijn van vijf jaar vermeld?

Indien hier bedoeld wordt op de vijf verplichte jaarlijkse huurverhogingen moge verwezen worden naar het bepaalde in artikel 18.

#### Artikel 10

De P.v.d.A.-leden zouden het in artikel 10 bepaalde graag nader getoetst zien aan artikel 30. Is het juist dat wijziging van de huurprijs op basis van artikel 10 binnen een jaar nadat deze huurprijs van kracht is geworden niet mogelijk is? Zo ja, was dat de bedoeling?

Waarom, zo vroegen deze leden zich af, is de niet-zelfstandige woonruimte van de werking van dit artikel uitgesloten?

Deze leden vreesden dat artikel 10 onvoldoende aangeeft waaruit moet blijken dat een bepaald bedrag als huurverhoging overeengekomen werd. Zij zouden zich kunnen voorstellen dat in plaats van «overeen te komen bedrag» zou worden gelezen «tevorens schriftelijk overeen te komen bedrag» en dat in nadere regelen zou worden aangegeven welke eisen ten aanzien van het tot stand komen van de overeenkomst dienen te worden gesteld.

Zij wilden graag weten of, mede gelet op het in artikel 15, lid 3 bepaalde, onder de zinsnede «voorzieningen, waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen» ook het wegwerken van achterstallig onderhoud c.q. van bepaalde gebreken begrepen kan worden. Als dat het geval is (en dat lijkt zo te zijn) hoe moet dan het begrip «redelijk» gelezen worden?

Kan in het algemeen worden aangegeven wat onder een redelijke verhouding verstaan moet worden? Dienen daarvoor geen nadere regelen te worden gesteld? Dient artikel 10 zo te worden gelezen dat de huurprijs die op grond van artikel 15 als redelijk is aan te merken niet mag worden overeengekomen, wanneer de investering in de getroffen voorzieningen dat niet rechtvaardigt? Wat gebeurt er wanneer desondanks een hogere huurstijging wordt overeengekomen? Artikel 17 vindt immers toepassing wanneer sprake is van een nieuwe huurder. Hoe wordt, met andere woorden, de naleving van artikel 10 gecontroleerd?

De in artikel 10 gegeven regeling voor de totstandkoming van een huurprijs na ongesubsidieerde woningverbetering staat los van de bepaling van artikel 4 van het wetsontwerp en de op dat artikel betrekking hebbende overgangsbepaling van artikel 30. Artikel 4 bepaalt slechts dat ieder der partijen na verloop van 12 maanden een wijziging van de huurprijs kan uitlokken.

Artikel 30 geeft dan aan wanneer voor het eerst na de inwerkingtreding van de Huurprijzenwet woonruimte een dergelijke wijziging van de huurprijs kan ingaan. De ingevolge de artikelen 9 en 10 tot stand te brengen huurprijzen na woningverbetering staan los van de twaalf-maandenperiode die in de artikelen 4, 5 en 30 is geregeld. Dit blijkt ook uit de uitzondering die artikel 5 maakt voor de gevallen bedoeld in de artikelen 9 en 10.

De regeling van artikel 10 geldt, evenals die van artikel 9, alleen voor zelfstandige woningen, omdat het niet praktisch lijkt onderscheid te gaan maken tussen gedeelten van een woning die verbeterd worden en gedeelten van diezelfde woning waarvoor dat niet het geval is. Indien van een woning een gedeelte is verbeterd moet de gehele woning geacht worden te zijn verbeterd. Met de huurder van een gedeelte van een dergelijke woning, of dat nu het verbeterde of het niet-verbeterde deel is, zal dan echter niet een overeenkomst als in artikel 10 bedoeld kunnen worden aangegaan. Wijziging van de huurprijs zal dan pas kunnen plaatsvinden nadat twaalf maanden zijn verlopen sedert de laatste vaststelling van de huurprijs. Bij gebrek aan overeenstemming tussen partijen geldt dan de gewone procedure van het wetsontwerp om tot een huurprijs te komen.

De ondergetekenden delen niet de vrees van deze leden dat er moeilijkheden kunnen ontstaan omdat de ontworpen regeling geen voorschriften geeft

voor de middelen waaruit moet blijken dat een bepaald bedrag als huurverhoging is overeengekomen. Bovendien lost een bepaling, voorschrijvend dat partijen de overeengekomen huurprijs in een akte vastleggen in wezen niets op omdat, bij het niet voldoen aan die verplichting, de overeenkomst niettemin tot stand komt. Onder de voorzieningen waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen dient het uitsluitend verrichten van achterstallig onderhoud of het wegwerken van gebreken die gedurende de huurtijd zijn ontstaan, niet te worden begrepen. Over het algemeen zullen werkzaamheden ter verhoging van het woongerief tevens het karakter hebben van onderhoudswerkzaamheden of zal het zo zijn dat de eerste niet kunnen worden verricht zonder ook de laatste te verrichten. Bij de gesubsidieerde woningverbetering wordt er bij de vaststelling van de huurprijs en de toekenning van subsidie van uitgegaan dat het totaal van de verbeteringswerkzaamheden voor 50 procent op verhoging van het woongerief en voor 50 procent op het verrichten van onderhoud betrekking zal hebben. Onder een redelijke verhouding moet in dit artikel worden verstaan een zodanige vergoeding dat de met de woningverbetering gedane investering kan worden terugverdiend in de tijd die na de verbetering nog als economische levensduur van de woning resteert.

De huurverhoging ter zake van de verbetering zal niet hoger mogen zijn dan de verbeteringskosten rechtvaardigen, zelfs niet indien op grond van het waarderingstelsel een hogere huurprijs redelijk zou zijn. Wanneer desondanks in strijd met het artikel ter zake van de verbetering een meer dan redelijke verhoging van de huurprijs zou worden overeengekomen zou de aldus gevormde huurprijs niet de wettige huurprijs zijn. Bij nota van wijziging zal in het wetsontwerp een bepaling worden opgenomen krachtens welke ieder der partijen omtrent de huurprijs na woningverbetering als bedoeld in dit artikel van de huurcommissie een uitspraak kan verkrijgen over de betalingsverplichting.

De vraag van de leden van de V.V.D.-fractie wie beoordeelt wat een redelijke verhouding is en volgens welke maatstaven dit geschiedt is met het voorgaande tevens beantwoord.

De leden van de P.P.R.-fractie zouden willen vernemen wat er geschiedt indien huurder en verhuurder niet tot overeenstemming komen over de huurprijsverhoging.

In dit geval zal de woningverbetering, zo verwacht de eerste ondergetekende, wel niet plaatsvinden.

#### *Artikel 11*

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden vroegen zich af of het verstandig is in het eerste lid een vast bedrag van f20 te noemen, zonder dat een indexeringsclausule is opgenomen of is het uitdrukkelijk de bedoeling dat ook over bij voorbeeld 10 jaar nog steeds dat bedrag zal gelden?

De eerste ondergetekende heeft met dit artikel de geldende regeling van de Huurwet zoveel mogelijk willen overnemen. Die regeling brengt de huren van woningen die onbewoonbaar worden verklaard in één keer omlaag tot het niveau van 31 december 1950, hetgeen meestal in de buurt ligt van rond f20 per maand. Ook in deze geldende regeling is dit niveau niet geïndexeerd. De ondergetekenden willen niet tot enige indexatie overgaan, die zou inhouden dat de huren van onbewoonbaar verklaarde woningen nog kunnen worden verhoogd.

Deze leden meenden voorts dat de argumenten om in de Huurprijzenwet woonruimte niet meer de krotverklaring op één lijn te stellen met de onbewoonbaarverklaring en als zodanig in de wet te vermelden niet erg overtuigend zijn. Zij vroegen daarover een nadere uiteenzetting. Het niet doorgaan

van een huurverhoging op grond van bij voorbeeld de aanwezigheid van nulpunten is toch niet hetzelfde als het stellen van de huur op f 20? En omgekeerd, wanneer er reden is tot het afgeven van een krotverklaring omdat er ernstige gebreken in of aan de woning aanwezig zijn en het systeem van woningwaardering zou moeten worden toegepast, is nog niet duidelijk, zo stellen zij, waarom dat niet ook zou kunnen ingeval van onbewoonbaarverklaring.

Naar aanleiding hiervan merken de ondergetekenden op dat in artikel 36 van het wetsontwerp is geregeld, dat woningen waarvoor reeds een onbewoonbaarverklaring of een krotverklaring geldt, bij het in werking treden van deze wet dezelfde huur houden, tenzij deze hoger is dan f 20; dan wordt de huur alsnog tot dat bedrag verlaagd. Woningen waarvoor dus in het verleden een krotverklaring is afgegeven blijven voor wat de huurprijs betreft gelijkgesteld aan onbewoonbaar verklaarde woningen. De ondergetekenden achten het niet nodig om naast de onbewoonbaarverklaring nog een tweede procedure te handhaven, waarmede in nieuwe gevallen de huur zou kunnen worden verlaagd tot het niveau van onbewoonbaar verklaarde woningen. Huurverlaging is in de nieuwe regeling mogelijk op grond van het woningwaarderingssysteem. De ondergetekenden kunnen geen gronden bedenken om daarnaast huurverlaging mogelijk te maken tot het niveau van onbewoonbaar verklaarde woningen, terwijl er voor onbewoonbaarverklaring kennelijk geen aanleiding is. Wat betreft de vraag waarom het waarderingssysteem niet kan worden toegepast wanneer een onbewoonbaarverklaring is afgegeven, moge de eerste ondergetekende erop wijzen, dat met een onbewoonbaarverklaring beoogd wordt zo snel mogelijk tot afbraak van de desbetreffende woning te kunnen overgaan. Het komt dan weinig zinnig voor een woningwaardering toe te passen om nog tot differentiatie in de huuraanpassingen te komen.

#### *Artikel 12*

De tot de P.v.d.A. behorende leden, die stelden bepalingen te hebben gemist met betrekking tot de vaststelling van de (on)redelijkheid van een bepaalde geboden service mogen er op worden gewezen, dat het eerste lid van artikel 12 uitsluitend prijsregelend is. Het gaat er hierbij slechts om, te bepalen met welke vergoedingen het bedrag van de kale huurprijs ten hoogste mag worden vermeerderd, indien de overeenkomst van huur en verhuur meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte. Omtrent hetgeen de overeenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van woonruimte dient tussen partijen overeenstemming te bestaan. Een regeling omtrent de wijze waarop in onderling overleg wijziging van de geboden service zou kunnen plaatshebben, valt buiten het kader van deze wet.

Ten aanzien van de door deze leden gemaakte opmerkingen omtrent het niet overnemen van de 20%-norm, zoals die voor het gebruik of medegebruik van meubelen en stoffering in artikel 9 van de Huurwet is genoemd, kan het volgende worden opgemerkt. De aard en de kwaliteit van in gebruik of in medegebruik gegeven meubelen en stoffering kan zeer uiteenlopend zijn, van waardevol tot zeer sober. Het schatten van de verkoopwaarde op het ogenblik van ingebruikgeving kan in bepaalde gevallen moeilijkheden opleveren; in het bijzonder ten aanzien van stoffering, die – aangebracht – nog jaren kan dienen, doch na verwijdering weinig of geen handelswaarde heeft. Van herwaardering telkens na verloop van vijf jaren zoals in het tweede lid van artikel 9 van de Huurwet is aangegeven, is bovendien in de praktijk vrijwel geen sprake. Een en ander heeft aanleiding gegeven om de huurcommissies op dit punt meer armslag te geven ten einde van geval tot geval in alle redelijkheid de vergoeding vast te stellen, die de huurder voor het gebruik of het medegebruik van meubelen en stoffering zal moeten betalen. Voor de vrees van deze leden, dat de term «redelijk» inhoud zal krijgen op basis van een ongunstige praktijk, bestaat geen grond, mede gelet op de mogelijkheid van correctie door de kantonrechter op grond van artikel 14.



De ondergetekenden hebben niet overwogen om bij algemene maatregel van bestuur regels te geven inzake de opzet van de te geven specificatie, omdat zodanige regels wellicht te ver gaande gevolgen zouden kunnen hebben voor de bij de onderscheidene verhuurders bestaande administratiesystemen. De ondergetekenden hebben geen behoefte aan zodanige regels, die alle eigen initiatief op dit punt in de weg zouden kunnen staan.

De ondergetekenden delen niet de mening van eerder bedoelde leden en van de tot de C.P.N.-fractie behorende leden, dat het woord «desverzocht» in het tweede en derde lid, misplaatst is. Bij verhuring van woonruimten die tot een complex behoren en waarbij sprake is van een al dan niet omvangrijk servicepakket, zal het in het tweede lid bedoelde overzicht als regel – ook ongevraagd – door de beheerder van het complex aan de huurders worden verstrekt. Zou dit niet het geval zijn, dan kunnen de huurders daarom verzoeken. Hierbij dient echter te worden bedacht, dat er behalve verhuringen, als hiervoren bedoeld, ook altijd nog onderverhuur en inwoning plaatsheeft, waarbij de huurovereenkomst ook meer omvat dan het enkele gebruik van een gedeelte van de woning en waarbij huurder en verhuurder de onderlinge verdeling van de kosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit of andere energie alsmede de vergoedingen voor overige leveringen en diensten in goede harmonie hebben geregeld, zonder dat daaromtrent periodiek gespecificeerde overzichten worden opgemaakt. Mede met het oog op deze gevallen zouden de ondergetekenden het verstrekken van dergelijke overzichten niet zonder meer verplicht willen stellen. Het voorgaande geldt evenzeer ten aanzien van een verplichting tot het geven van een specificatie vooraf waar de leden van de S.G.P.-fractie naar vroegen. Aan het verbinden van een zekere sanctie aan het niet verstrekken van bedoelde specificatie is naar de mening van de ondergetekenden geen behoefte.

De huurder kan zich op grond van artikel 13 tot de huurcommissie wenden met een verzoek om advies omtrent zijn betalingsverplichting met betrekking tot de in artikel 12 bedoelde kosten. Ingevolge het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de huurcommissies (stuk 14 176) zal de verhuurder aan het door de commissie in te stellen onderzoek zijn medewerking moeten verlenen. Het derde lid van laatstgenoemd artikel stelt het weigeren van die medewerking strafbaar.

Het in het tweede lid van artikel 12 genoemde tijdvak van ten hoogste twaalf maanden laat de mogelijkheid open om het overzicht na de afsluiting van het boekjaar te verstrekken. Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst – ook de S.G.P.-leden brachten dit punt naar voren – zullen, indien – om welke reden dan ook – de werkelijke kosten niet bekend zouden zijn, ingevolge het bepaalde aan het slot onder a van het eerste lid, deze kosten naar redelijkheid moeten worden geschat. Energiebedrijven plegen tegenwoordig veelal éénmaal per jaar tot een eindafrekening te komen, zij het, dat meestal de voorgenomen tariefsverhogingen vooraf bekend zijn. Deze kunnen dan in de redelijke schatting worden verdisconteerd.

De huurder kan aan zijn verhuurder uiteraard verzoeken, hem, zolang hij huurder is, jaarlijks een gespecificeerd overzicht te verstrekken. Blijft de verhuurder desondanks in enig jaar in gebreke, dan kan de huurder hem zijn eerder gedaan verzoek in herinnering brengen. De ondergetekenden zien de noodzaak om dit in de tekst van de wet tot uitdrukking te brengen, niet in.

Indien – zoals de hier aan het woord zijnde leden stellen – de huurder bij voorbeeld drie jaren na de inwerkingtreding van de wet voor de eerste maal een specificatie vraagt, zal hem die slechts over een tijdvak van ten hoogste twaalf maanden hoeven te worden verstrekt. Het ligt in dat geval voor de hand, dat het overzicht betrekking zal hebben op het laatstelijk afgesloten boekjaar. Is de verhuurder in zo'n geval bereid ook over de daaraan voorafgaande jaren de overzichten alsnog te verstrekken, dan bestaat daartegen uiteraard geen bezwaar.

Met betrekking tot het energieverbruik zal het daarvoor voorlopig in rekening gebrachte bedrag uiteraard als een voorschot dienen te worden aangemerkt, terwijl bij het opstellen van het gespecificeerde overzicht zal dienen te

worden uitgegaan van de alsdan bekende werkelijke kosten, behoudens in het geval van tussentijdse beëindiging van de huur en verhuur, waarbij – wellicht noodgedwongen – de kosten zullen moeten worden geschat.

Het aangeven van een tijdstip, waarop de huurder het in het tweede lid bedoelde verzoek moet doen komt de ondergetekende niet gewenst voor, omdat de huurder niet kan beoordelen, hoeveel tijd het voor de verhuurder zal vergen om aan het verzoek van de huurder te voldoen. Aan een onredelijk verlangen van de zijde van de huurder hoeft de verhuurder uiteraard niet te voldoen.

De tot de C.P.N.-fractie behorende leden vroegen tevens de mening van de bewindslieden over het verstrekken van een uitgesplitste rekening bij iedere wijziging van de woonkosten, zoals bedoeld in het eerste lid. Ten slotte vroegen zij naar de sanctiemogelijkheden in geval de verhuurder niet aan de voorwaarde in het tweede lid voldoet.

Een wettelijke verplichting voor de verhuurder op verzoek van de huurder een overzicht van de bijkomende kosten te verstrekken, telkens als in die kosten een wijziging optreedt, achten de ondergetekenden niet gewenst. Uit het jaarlijkse overzicht kan de huurder naar zijn mening op genoegzame wijze afleiden of hem recht is gedaan. Hierbij moet men bedenken dat een vergroting van het aantal administratieve handelingen bij de verhuurder tot uitdrukking komt in een hoger bedrag aan bijkomende kosten voor de huurder. Bovendien is lang niet altijd dadelijk een overzicht te leveren. Naar aanleiding van de bezwaren van de Raad voor de Volkshuisvesting is de termijn voor het verstrekken van het jaarlijkse overzicht gebracht op vier maanden in plaats van de oorspronkelijk in het ontwerp opgenomen termijn van drie maanden. Ten slotte moet worden bedacht dat in een aantal gevallen, bij voorbeeld van stookkosten, een zuiver overzicht slechts eenmaal per jaar kan worden geleverd. De sanctiemogelijkheden in geval de verhuurder niet op verzoek van de huurder een overzicht overlegt als bedoeld in het tweede lid zijn gelegen in het bepaalde in artikel 13. De huurder kan zich op grond van artikel 13 tot de huurcommissie wenden met een verzoek om advies omtrent zijn betalingsverplichting met betrekking tot de in artikel 12 bedoelde kosten. Ingevolge het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de huurcommissies (stuk 14 176) zal de verhuurder aan het door de commissie in te stellen onderzoek zijn medewerking moeten verlenen. Het derde lid van laatstgenoemd artikel stelt het weigeren van die medewerking strafbaar.

De leden van de P.P.R.-fractie zagen in het opnemen van het woord «desverzocht» in lid 2 en 3 een afzwakking van het op zich belangrijke feit dat servicekosten en dergelijke in de Huurprijzenwet een regeling vinden. Willen de bewindslieden overwegen alsnog dit woord te schrappen? Waarom hebben de bewindslieden de specificatie beperkt tot afrekening achteraf? Verdient het ook geen aanbeveling een verplichting tot specificatie van voorschotten in de wet op te nemen, te meer, daar juist in de verhoging van voorschotten een ontduiking van de artikelen 6 en 17 schuil kan gaan. Welke sanctie staat er op het niet of niet op tijd verstrekken van het overzicht, bedoeld in lid 2 en 3?

Verwezen moge worden naar hetgeen hierboven op dezelfde vraag van de leden van de P.v.d.A.-fractie is geantwoord. Een verplichting om, naast de afrekening, tevens de voorschotten voor de bijkomende kosten te specificeren lijkt zoals gezegd te ver te gaan.

#### *Artikel 13*

De leden van de P.v.d.A.-fractie konden zich voorstellen dat door de plaatsing van het woord «desverzocht» in het eerste lid het misverstand kan ontstaan dat dit slaat op «met redenen omkleed», terwijl zij de indruk hadden

dat dit niet wordt bedoeld. Zij stelden voor het woord «desverzocht» in te voegen na het woord «brengt».

Kan met betrekking tot het derde lid worden aangegeven wat wordt verstaan onder een relatief bescheiden vergoeding, waarvan sprake is op blz. 29 van de memorie van toelichting, zo vragen ook de leden van P.P.R. en C.P.N.

Waarom is in artikel 13 niet gekozen voor de constructie dat het door de huurcommissie gegeven advies geldingskracht krijgt wanneer niet binnen een bepaalde periode een van beide partijen zich tot de kantonrechter wendt?

Overeenkomstig het voorstel van deze leden zal bij nota van wijziging dit artikel zodanig worden gewijzigd dat het woord «desverzocht» in het eerste lid na het woord «brengt» wordt geplaatst.

Op de vraag of kan worden aangegeven wat wordt verstaan onder een relatief bescheiden vergoeding moge de eerste ondergetekende antwoorden dat zijn gedachten uitgaan naar een bedrag tussen f 7,50 en f 15.

In het geval van artikel 13 waar het gaat om een advies over de betalingsverplichting van de huurder inzake de zogenaamde bijkomende kosten behoort aan het advies van de huurcommissie, naar de mening van de ondergetekenden, geen bindende kracht te worden verbonden tenzij partijen zich tijdig tot de kantonrechter wenden, omdat het hier, anders dan in de gevallen van de artikelen 17 en 25, niet gaat om een artikel omtrent een redelijke huurprijs (wijziging) aan de hand van daarvoor gegeven woningwaarde-ringsregels, doch om de vraag of een tussen partijen gesloten overeenkomst al dan niet in strijd is met de wet en of die overeenkomst correct wordt uitgevoerd. Indien het om dergelijke geschillen gaat dient het oordeel van een huurcommissie, naar de mening van de ondergetekenden, slechts een advies te zijn voor de verzoeker(s) dat voorafgaat aan een behandeling van het geschil door de kantonrechter.

Ook na de argumentatie van de Staatssecretaris hadden de leden van de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. er moeite mee dat een huurder, die in rekening gebrachte betalingsverplichtingen terecht als te hoog heeft beschouwd, voor het op grond daarvan door hem bij de huurcommissie gevraagde advies ook nog de kosten moet betalen. Het kwam deze leden rechtvaardiger voor dat in zo'n geval de kosten van het advies worden betaald door de partij die te veel in rekening heeft gebracht.

Ook de leden van de P.P.R.-fractie pleitten hiervoor.

De ondergetekenden zien niet in hoe men verplicht zou kunnen worden de kosten te betalen voor een advies dat men niet gevraagd heeft en dat pas de grondslag kan worden voor een vordering van de tegenpartij. Na een met succes gevoerde civiele procedure kunnen de kosten van de advocaat van de winnende partij ook niet in rekening worden gebracht aan de verliezende partij.

#### *Artikel 14*

Op de vraag van de tot de C.P.N.-fractie behorende leden naar de kosten van het inschakelen van huurcommissie en kantonrechter ingeval de bijkomende kosten het voorwerp van beoordeling zijn kan worden meegedeeld dat de verzoeker – en uitsluitend deze – bij het indienen van zijn verzoekschrift bij de kantonrechter f 37,50 aan vast recht is verschuldigd, terwijl hij bij het indienen van zijn verzoek bij de huurcommissie volgens de thans bij de eerste ondergetekende over de vaststelling van dit bedrag levende gedachten tenminste f 7,50, maar hoogstens f 15 zal moeten betalen. Hierbij dient er op gewezen te worden dat de huidige praktijk reeds is dat partijen in een overgrote meerderheid der gevallen na het oordeel van de huuradviescommissie geen behoefte meer hebben aan een vaststelling van de beta-

lingsverplichting door de kantonrechter. Bovendien kan in voorkomend geval aan belanghebbenden in de lagere inkomensgroepen bij de kantongerechtsprocedure rechtsbijstand worden verleend tegen verminderd tarief of zelfs gratis, in welke gevallen ook het vast recht slechts voor de helft of in het geheel niet verschuldigd is. De eerste ondergetekende acht het niet juist als degene, die een beroep doet op een vorm van extra dienstverlening door de voor de behandeling van huurprijsgeschillen in het leven geroepen huurcommissies, daarvoor niet een bescheiden bijdrage zou moeten betalen. Het algemeen belang is slechts in beperkte mate gediend met de – overigens voor partijen wél belangrijke – adviezen over de bijkomende kosten en in dergelijke gevallen is het niet gebruikelijk en ook niet wenselijk dat de overheid alle kosten voor haar rekening neemt.

#### *Artikel 15*

In aanvulling op hetgeen de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden reeds in het algemene gedeelte van hun inbreng hadden gesteld merkten zij op dat de formulering van het eerste lid niet uitsluit dat de Regering kan kiezen voor een geheel ander systeem van beoordeling van de kwaliteit van woonruimte dan thans toegepast wordt zonder dat de Tweede Kamer op enigerlei wijze haar oordeel kan geven. Zij achtten dit ongewenst omdat een ander systeem ook geheel andere kwantitatieve effecten kan hebben. Het betrekking laten hebben van de verslaggeving, bedoeld in artikel 39, ook op dit facet van het huurbeleid zou een stap vooruit zijn, maar niet voldoende waarborgen bieden. Het leek hun noodzakelijk meer van de hoofdkenmerken van het waarderingsstelsel en de daarbij behorende methodiek van huuraanpassing in de wet vast te leggen.

In de beantwoording van de vragen naar aanleiding van het algemene gedeelte van de memorie van toelichting heeft de eerste ondergetekende zijn opvatting over deze suggestie reeds uiteengezet. Hij is van mening dat de Tweede Kamer zelf kan beoordelen of de nota ten aanzien van het in het navolgende jaar te voeren beleid, die de Minister jaarlijks vóór 31 december aan de Kamer doet toekomen, voldoende beantwoordt aan haar wensen ten aanzien van het te voeren beleid. Wellicht ten overvloede moge erop worden gewezen, dat artikel 39 van het wetsontwerp niet rept over een nota van verslaggeving, zoals deze leden menen, doch dat het uitdrukkelijk vereist dat de Minister een nota ten aanzien van het te voeren beleid indient.

Deze leden meenden voorts inzake het tweede lid dat de term «kunnen» niet gelukkig gekozen is, maar dat de daarin bedoelde regelen altijd gegeven dienen te worden. Zij stelden wijziging van de formulering van dit tweede lid op prijs. Overigens verwezen zij naar het algemene deel van hun inbreng voor dit voorlopig verslag waar reeds werd gesteld dat zij het wenselijk achtten dat uitdrukkelijk het maximum in de wet wordt genoemd.

Voor de argumenten om niet in de wet zelf het maximum op te nemen, dat moet worden gesteld aan huurverhogingen die door een uitspraak van een huurcommissie tot stand komen, moge worden verwezen naar het algemene gedeelte van deze memorie.

Met betrekking tot het derde lid van dit artikel wezen deze leden er op dat het wetsontwerp de mogelijkheid open laat dat de huurder zich bij contract verplicht bepaalde voorzieningen te treffen. Dan is er niet meer sprake van het onverplicht voor eigen rekening aangebracht hebben ervan. Deze leden vroegen zich af of het in dat geval wel billijk is dat de getroffen voorzieningen niet buiten beschouwing worden gelaten bij de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte.

Naar aanleiding van deze vraagstelling moge worden opgemerkt dat indien de huurder op zich neemt bepaalde voorzieningen te treffen, hij zich verplicht tot een betaling van een deel van de huurprijs in natura. De huurcommissie zal de waarde van deze betaling in natura bij de huurprijs moeten tellen en vervolgens de som moeten toetsen aan de kwaliteit van de woning,

zoals deze is, de getroffen voorzieningen mede in aanmerking genomen. Van een onbillijkheid is dan geen sprake.

De leden behorende tot de fractie van de P.P.R. vroegen naar aanleiding van het tweede lid of het te stellen maximum in bedragen zal luiden of in procenten. Hierop kan de eerste ondergetekende antwoorden dat vooralsnog een maximum in procenten zal worden gesteld.

Op welke wijze zullen de subjectieve factoren van de huurder van niet-zelfstandige woonruimte tot hun recht komen in het normensysteem, vroegen de leden behorende tot de P.P.R. Naar de mening van deze leden kleven aan het bewonen van een kamer ook voor de kamerbewoner ongemakken, daar hij meer dan bij het bewonen van een zelfstandige woonruimte rekening moet houden met medebewoners.

Voor het antwoord op deze vraag moge de eerste ondergetekende verwijzen naar de uiteenzetting die hij in het algemene gedeelte van deze memorie hierover heeft gegeven.

Laat naar de mening van de bewindslieden de formulering van dit artikel de mogelijkheid open, dat in bepaalde gebieden van ons land de huren worden of blijven geliberaliseerd? Aldus vroegen leden van de V.V.D.-fractie.

Het begrip liberalisatie zoals deze leden dit hanteren zal geen toepassing meer vinden in welk deel van het land ook. Wel kan bij bepaalde hoge kwaliteitsniveaus de redelijke huurprijs worden afgemeten aan de huurprijs van vergelijkbaar onroerend goed.

#### *Artikel 16*

Hoe zal dit artikel, zo vroegen de leden van de P.P.R.-fractie zich af, in de praktijk werken? Bestaat er een beroepsmogelijkheid ten aanzien van de huurprijsvaststelling door de Minister? Waarom is niet gekozen voor de procedure zoals deze in het gehele wetsontwerp gevolgd wordt: bindend advies door de huurcommissie met mogelijkheid van rechtsgang naar de kantonrechter?

De ondergetekenden merkten op dat het hier gaat om het geval dat partijen een huurprijs bij overeenkomst zijn aangegaan. Zij kunnen daarop gedurende twaalf maanden niet terugkomen. Verzoeken van ieder der partijen aan huurcommissie of kantonrechter om een uitspraak te doen omtrent de redelijke huurprijs of deze vast te stellen zijn dus niet ontvankelijk. De Minister kan de gesloten overeenkomst voor wat de huurprijs betreft doorbreken na advies van de huurcommissie. Tegen de beslissing van de Minister kan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld op grond van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zouden willen weten of met het woord «wijziging» niet «verlagen» wordt bedoeld. Voor het enige voorbeeld, in de memorie van toelichting genoemd, waarbij een eventuele verhoging in het geding kan zijn lijkt het wetsontwerp naar het oordeel van deze leden reeds voldoende mogelijkheden tot verhoging te geven. Het nadeel van de nu voorgestelde tekst van artikel 16 is dat een zeer ruim gebruik daarvan kan worden gemaakt, waardoor de strekking van andere bepalingen in het wetsontwerp ondergraven zou kunnen worden. Zij wilden dat risico liever vermijden.

Krachtens het wetsontwerp zullen voorschriften worden gegeven inzake de hoogst toelaatbare stijging van de huurprijs ingevolge een uitspraak van de huurcommissie. Dit betekent dat een in verhouding tot de kwaliteit van de woning te lage huurprijs wel met meer dan het trendmatige huurstijgings-

percentage zal mogen stijgen doch dat de inloop van de achterstand slechts zeer langzaam zal zijn. In bepaalde gevallen kan het zelfs zo zijn dat de achterstand in het geheel niet wordt ingelopen doch dat met de bovengematige huurstijgingen alleen wordt bereikt dat de achterstand niet relatief steeds groter wordt.

De eerste ondergetekende meent dan ook dat een bevoegdheid om in bijzondere gevallen een huurprijs ook te kunnen verhogen niet kan worden gemist. De bevoegdheid kan blijkens de tekst van de wet alleen in bijzondere gevallen worden aangewend. Voor een ruim gebruik daarvan, waardoor de strekking van andere bepalingen in het wetsontwerp zou kunnen worden ondergraven, behoeft naar de mening van de eerste ondergetekende dan ook niet te worden gevreesd.

#### *Artikel 17*

Kan nog eens worden uiteengezet, zo vroegen de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden, waarom de bepalingen van artikel 17 niet van toepassing zouden kunnen zijn op niet-zelfstandige woonruimte? Het wat grotere aantal mutaties in de huur van deze ruimte mag toch geen reden zijn op voorhand de bescherming van huurders ervan achter te doen blijven bij die van overige huurders?

Deze leden meenden dat de werking van artikel 17 in hoge mate afhangt van de mate van controle die op de naleving wordt uitgeoefend c.q. kan worden uitgeoefend. Zij vreesden dat die niet sterk genoeg is. Zij zouden het reeds een kleine verbetering achten wanneer zou worden voorgeschreven dat de verhuurder een afschrift van zijn melding aan de huurder stuurt.

Het grote aantal mutaties bij de huur en verhuur van losse kamers en gedeelten van woningen alsmede het feit dat deze huurovereenkomsten vaak niet schriftelijk worden aangegaan maakt het onmogelijk de in dit artikel neergelegde regeling mede voor woonruimte welke een niet-zelfstandige woning vormt te doen gelden. Een doeltreffende controle op de naleving zal nagenoeg onmogelijk zijn en het grote steeds terugkerende aantal meldingen zou de huurcommissies zodanig zwaar belasten dat gevreesd zou moeten worden dat zij niet optimaal zouden kunnen functioneren.

Overeenkomstig de wens van de hier aan het woord zijnde leden zal ter verbetering van de controle op de naleving van de voorschriften van artikel 17, bij nota van wijziging aan het artikel een bepaling worden toegevoegd dat de verhuurder een afschrift van zijn melding aan de huurder moet toezenden. De vraag van de V.V.D.-leden hoe de huurder kan weten dat de verhuurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen wordt hiermede eveneens beantwoord.

De tot de C.P.N.-fractie behorende leden pleitten voor het opnemen van een sanctie op het niet naleven door de verhuurder van zijn verplichting tot melding bij de huurcommissie van een met een nieuwe huurder gesloten huurovereenkomst.

De ondergetekenden wijzen er op dat het niet naleven van de meldingsverplichting betekent dat de huurder geen hogere huurprijs hoeft te betalen dan de vorige huurder laatstelijk heeft betaald. Dit lijkt tegenover een verhuurder, die juist meldingsplichtig wordt omdat hij van de nieuwe huurder een hogere huurprijs wil ontvangen, een forse sanctie, die dan ook geen aanvulling behoeft.

De leden van de P.P.R.-fractie waren van mening dat de onder lid 3 bedoelde situatie opgevat diende te worden als een sanctie voor die gevallen waarin de verhuurder de bepaling van lid 1 niet naleeft. Zij vermochten dan ook niet in te zien waarom lid 3 is gebonden aan een termijn van 15 maanden. De in de memorie van toelichting gewenste zekerheid voor de verhuurder kan deze verkrijgen door de procedure overeenkomstig lid 1 te volgen, meenden deze leden.

Het derde lid van dit artikel is niet bedoeld als sanctie voor de verhuurder zoals door deze leden wordt verondersteld. Die sanctie schuilt, zoals hiervoren is uiteengezet, in het feit dan na vijftien maanden de verhoging van de huurprijs definitief onverschuldigd blijft. De strekking van het derde lid is de periode te beperken waarin de huurcommissie de nieuwe huurprijs kan goedkeuren. Een beoordeling van een toestand meer dan 15 maanden na tijdstip moet immers voor niet goed mogelijk gehouden worden.

Deze leden vroegen voorts nog welk controle-apparaat de Regering denkt te benutten ten behoeve van de naleving van dit artikel; genoemd artikel kan immers alleen werken indien er een controle op de melding bestaat?

De controle op de naleving van dit wetsartikel is in het systeem ingebouwd: indien namelijk de verhuurder een verhoogde nieuwe huurprijs, zoals bedoeld in het eerste lid, niet meldt, loopt hij het risico dat de huurder navraag doet bij de huurcommissie alsdan en met terugwerkende kracht een verlaging van de huurprijs realiseert, waaraan die verhuurder dan gebonden zal zijn.

Wat geschiedt er, informeerden de V.V.D.-leden, indien de huurcommissie na ommekomst van de periode van 15 maanden op de hoogte raakt van de gang van zaken, als hier omschreven? Indien na de aanvang van het contract met de nieuwe huurder steeds huurverhogingen beneden het trendmatige percentage worden toegepast, komt de huurcommissie immers niet direct te weten dat er een melding plaats had moeten vinden?

Indien de huurcommissie na verloop van 15 maanden van de niet gemelde overeenkomst kennis neemt kan zij omtrent de overeengekomen huurprijs geen uitspraak meer doen. Wel kan zij de verhuurder en huurder op het feit wijzen dat het achterwege blijven van de melding tot gevolg heeft dat de huurprijs, voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande verhuurder te boven gaat, ingevolge het eerste lid van het artikel niet verschuldigd is.

In hetzelfde kader meenden de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden dat het mogelijk moest zijn dat de huurcommissie steeds zal nagaan of de verhuurder slechts voorzieningen in een leegstaande woning heeft aangebracht teneinde die buiten de woningdistributie te doen vallen.

Een dergelijke opdracht aan de huurcommissies past niet in het kader van het onderhavige wetsontwerp dat slechts beoogt een prijzenwet te zijn.

Deze leden vroegen zich af of de in het tweede lid en voor de tweede keer in het derde lid genoemde termijn van 3 maanden niet te kort moet worden geacht voor het doen van een uitspraak. Zij zouden die termijn nader willen toegelicht zien.

De hiergenoemde termijn is gekozen om voor partijen niet te lang onzekerheid te doen bestaan omtrent de verschuldigde huurprijs. Aangezien het hier niet gaat om de jaarlijkse huurprijswijzigingen doch om het gehele jaar door plaatsvindende huurprijswijzigingen met nieuwe huurders tot stand gekomen, mag aangenomen worden dat de huurcommissies, indien daar aanleiding toe is, tijdig een uitspraak zullen kunnen doen.

Zij vroegen zich tevens af hoe het in het zesde lid bepaalde zich verhoudt tot de artikelen 167 en 170 in de Grondwet.

De in het zesde lid van dit artikel evenals in artikel 25, zesde lid, gekozen constructie laat voor ieder der partijen de mogelijkheid onverlet om het geschil in zijn volle omvang aan de kantonrechter ter beslissing voor te leggen. Het in het wetsontwerp neergelegde systeem dat partijen eerst een uitspraak van de huurcommissie moeten verkrijgen en dat partijen geacht worden overeenkomstig die uitspraak te zijn overeengekomen tenzij een van hen zich tot de kantonrechter wendt is om die reden niet in strijd met de bovengenoemde bepalingen van de Grondwet.

Zij meenden dat het wenselijk was met name voor de huurder de in het zesde lid genoemde termijn van een maand te stellen op 6 weken, daarbij mede lettend op de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen termijn van 6 weken waarbinnen een huurder kan reageren op een ontruimingsaanzegging. Ook de leden van de V.V.D.-fractie vonden de termijn van een maand te kort.

Bij nota van wijziging zullen de termijnen na afloop waarvan partijen geacht worden overeenkomstig een uitspraak van de huurcommissie te zijn overeengekomen (artikelen 17, zesde lid, en 25, zesde lid) of na afloop waarvoor een huurder geacht wordt met de verhuurder een door deze voorgestelde verhoging te zijn overeengekomen (artikel 21) verlengd worden tot zes weken.

De leden van de P.v.d.A.-fractie wilden meer duidelijkheid over de vraag hoe de rechter dient te beslissen wanneer een huurder na het verstrijken van de genoemde termijn een schriftelijk verzoek indient. Volgt dan een niet-ontvankelijk verklaring? Zij wezen er daarbij op dat door een kleine toevalligheid, bij voorbeeld een wat uitgelopen vakantie, deze bepaalde termijn gemakkelijk overschreden kan worden.

Aangezien partijen in het hier genoemde geval ingevolge het wetsontwerp geacht worden te zijn overeengekomen overeenkomstig de uitspraak van de huurcommissie zal een niet-ontvankelijk verklaring door de kantonrechter moeten volgen. Door verlenging van de termijnen tot zes weken wordt de kans dat deze door een toevalligheid zullen worden overschreden aanzienlijk minder.

Het was de leden van de P.v.d.A.-fractie niet duidelijk hoe de verhuurder een executoriale titel verkrijgt in het geval de huurder niet reageert. Zij wilden graag weten of de verhuurder dan een verzoek tot uitvaardiging van een gerechtelijk bevel tot betaling moet indienen. Ze wilden voorts weten of de indieners van het wetsontwerp bereid zijn de onduidelijkheden die het zesde lid kan oproepen te ondervangen door na te gaan of er een zogenaamde verzetprocedure denkbaar is.

Naar de mening van de ondergetekenden roept het zesde lid geen onduidelijkheden op. De feitelijke situatie kan hier alleen zo zijn dat de huurcommissie een huurprijs, die de huurder reeds vrijwillig met de verhuurder was overeengekomen, heeft verlaagd. Het is niet aannemelijk dat de huurder daarop zal reageren door dan deze verlaagde huurprijs in het geheel niet meer te voldoen. Mocht dat toch het geval zijn dan dient de verhuurder op de wijze die gebruikelijk is in geval van wanbetaling door een huurder tegen deze een rechtsvordering tot betaling van de verlaagde huurprijs in te stellen. Voor het in het leven roepen van een verzetprocedure is naar het oordeel van de ondergetekenden in het geheel geen aanleiding.

Ook zouden deze leden graag vernemen of artikel 17 iets verandert aan de tot nu toe bestaande mogelijkheid voor de verhuurder in het niet-geliberaliseerd gebied om bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst in een keer alle door de vorige huurder niet-betaalde huurverhogingen in rekening te brengen.

Indien de onderhoudstoestand van de betreffende woning goed is kan de huurprijs voor een nieuwe huurder worden gesteld op het bij de kwaliteit van de woning behorende huurpeil. Dit kan betekenen dat door een vorige huurder niet betaalde huurverhogingen worden ingehaald. Indien de onderhoudstoestand niet goed is zal de voor de vorige huurder geldende huurprijs worden gehandhaafd, totdat de gebreken verholpen zijn. Bij nota van wijziging zal een voorschrift van deze strekking alsnog in de tekst van het artikel worden opgenomen.



Ten slotte wilden de aan het woord zijnde leden nog eens nadrukkelijk verwijzen naar hetgeen zij in het algemene gedeelte van hun inbreng opmerkten over de onwenselijkheid dat in één keer geharmoniseerd zou kunnen worden. Zij meenden dat de nadere bepalingen die in artikel 17 opgenomen zijn niet verhinderen dat dit artikel tot onoirbare methoden van verhuurders aanleiding kan geven. Zij vestigen hierop met nadruk de aandacht, omdat het gestelde op blz. 35 van de memorie van toelichting een andere indruk kan vestigen. Zij vinden het bovendien inconsistent om de huurcommissie een te sterk verhoogde huurprijs slechts te laten terugbrengen tot de bovengrens van een klasse (zoals op blz. 24 van de memorie van toelichting wordt aangegeven).

Hier moge worden verwezen naar hetgeen hieromtrent is geantwoord op hetgeen deze leden over dit onderwerp in het algemeen deel van het voorlopig verslag hebben opgemerkt.

De leden van de V.V.D.-fractie vroegen of het in het zevende lid omschreven geval zich niet uiterst zelden zal voordoen. Hoe valt te verklaren dat in de wettekst (evenals in de artikelsgewijze toelichting) gesproken wordt van 12 maanden *en* 8%, terwijl op blz. 27 van de memorie van toelichting in een verweer tegen de Raad voor de Volkshuisvesting gesproken wordt van 12 maanden *of* 8%?

Bedoeld is dat de bepalingen van artikel 17 niet van toepassing zullen zijn indien 12 maanden zijn verlopen sedert het tijdstip waarop de huurprijs het laatst is verhoogd en de overeengekomen huurprijs ten opzichte van de vorige huurprijs met niet meer dan het trendmatig huurstijgingspercentage is verhoogd. Het woord «of» in de memorie van toelichting, waar wordt ingegaan op hetgeen de Raad voor de Volkshuisvesting heeft gesteld, is een misstelling.

#### *Artikel 18*

Met betrekking tot de diverse bepalingen in artikel 18 en 19 waarin het trendmatig percentage van 8% wordt genoemd merkten de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden op dat het herzien van het trendmatig percentage een nodeloos ingewikkelde zaak lijkt te gaan worden. Deze leden konden zich voorstellen dat in ieder van de bepalingen waarin nu 8% genoemd staat wordt gelezen: «trendmatig percentage» en dat in één aparte bepaling wordt gezegd dat daaronder moet worden verstaan «het percentage x». Aangezien het trendmatig huurstijgingspercentage in de wet is vermeld, zal herziening van dat percentage moeten geschieden door een wetswijziging. Het maakt daarbij niet veel uit of in één of in meerdere artikelen het daar vermelde percentage moet worden gewijzigd.

De leden behorende tot de C.P.N. merkten voorts op dat tot dusver als argument naar voren werd gebracht dat verplichte huurverhogingen noodzakelijk waren voor het afbreken van de subsidie. Dit zal volgens de memorie van toelichting, zo meenden deze leden, bij de huidige subsidiebedragen ertoe leiden dat deze verplichte huurverhoging, die tevens de trend is, over een te lange termijn zal moeten worden betaald. Is het vastleggen van de verplichte huurverhoging voor vijf jaar niet een wijze om de woningen zo snel mogelijk onder het regime van huurharmonisatie te brengen en dus van hogere huurverhogingen, vroegen zij.

De eerste ondergetekende moge er op wijzen dat de Wet jaarlijkse huurverhogingen, die thans de grondslag vormt voor de verplichte huurverhogingen voor nog gesubsidieerde woningen, de mogelijkheid opent van meer dan trendmatige huurverhogingen. De eerste ondergetekende en zijn ambtsvoorgangers hebben het gebruik van die mogelijkheid steeds beperkt

tot woningen die ouder zijn dan vijf jaar. Dit gebruik wordt nu in het ontwerp van de Huurprijzenwet woonruimte bekrachtigd. Wat dit onderdeel van het beleid betreft brengt de nieuwe wetgeving dus juist geen veranderingen. Het vermoeden van deze leden aangaande motieven voor een vermeende beleidswijziging mist dan ook iedere grond.

De leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. zouden graag het oordeel van de Regering vernemen over het pleidooi van het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuiving om in het kader van een zo goed mogelijke coördinatie van de algemene huurverhoging en individuele huursubsidies in beide gevallen dezelfde ingangsdatum aan te houden voor de jaarlijkse wijzigingen.

De ondergetekenden moeten hierop in de eerste plaats antwoorden dat een dergelijk pleidooi niet te hunner kennis is gebracht. Wat de strekking van deze vraagstelling betreft moet de eerste ondergetekende bevestigen dat de voordelen van het laten samenvallen van de datum waarop de huurprijzen worden gewijzigd en de datum waarop de huursubsidies worden gewijzigd evident zijn. Er zij overigens aan herinnerd dat vóór de invoering van het vernieuwde systeem van individuele huursubsidies beide tijdstippen inderdaad samenvielen, en wel op 1 april.

In verband met invoeringsproblemen die daarbij rezen is, mede op aandrang van verhuurderszijde, besloten de subsidiewijzigingen op 1 juli te stellen. De eerste ondergetekende is bereid deze zaak opnieuw in overweging te nemen hoewel hij niet verwacht dat voor de genoemde uitvoeringsproblemen gemakkelijk een oplossing gevonden zal worden.

De P.v.d.A.-leden vroegen met betrekking tot het derde lid of op de aankondiging van de in dit artikel bedoelde huurverhoging niet vermeld zou kunnen worden op welke wijze de gemiddelde bewoningsdatum wordt berekend, aangezien die berekeningsmethode aan vele huurders onbekend is en deze onbekendheid tot nodeloos geharrewar aanleiding kan geven.

De eerste ondergetekende meent dat de verhuurders in sommige gevallen inderdaad aan de huurders zullen kunnen uitleggen hoe de gemiddelde bewoningsdatum van een complex is bepaald. In andere gevallen zal die uitleg echter weinig baten. De gemiddelde bewoningsdatum wordt immers per administratief complex berekend. Het administratief complex kan verschillende bouwblokken omvatten of soms zelfs dwars door bouwblokken heen lopen. Voor de huurders is het voorts meestal oncontroleerbaar op welke data al de huurders hun woningen hebben betrokken. De eerste ondergetekende heeft daarom niet de illusie dat de uit te leggen berekeningsmethode het geharrewar over de datum van de eerste verplichte huurverhoging zal verminderen.

Deze leden vroegen voorts of de Minister wil bepalen dat in alle gevallen waarin huurders zich beroepen op de in lid 4 bedoelde gebreken of tekortkomingen een onderzoek door de huurcommissie gelast zal worden.

De eerste ondergetekende moge er op wijzen dat ingevolge het vierde lid van dit artikel de Minister in alle gevallen, waarin hij van de aangegeven mogelijkheid een verplichte huurverhoging niet door te laten gaan gebruik wil maken, de huurcommissie moet horen. Hij kan zich niet voorstellen dat de huurcommissie tot een advies zou komen zonder een onderzoek te hebben doen instellen.

De leden van de P.P.R.-fractie vroegen hoe de procedure van lid 4 door de huurder in gang zal kunnen worden gezet.

De procedure kan in gang worden gezet door aan de Minister te verzoeken te beslissen dat geen huurverhoging zal plaatsvinden.

## Artikel 19

De leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. vroegen de Regering mede te delen in hoeverre op grond van dit artikel een tussen partijen vrij overeengekomen huurprijs alsnog kan worden teruggedraaid met terugwerkende kracht indien een van de partijen op een later tijdstip bijvoorbeeld na 11 maanden bezwaar maakt tegen de huurprijs.

Een terugdraaien van een tussen partijen vrij overeengekomen huurprijs door één der partijen is op grond van dit artikel niet mogelijk.

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden hadden de indruk dat het niet voldoen aan het in het eerste en vierde lid bepaalde problemen met zich kan meebrengen voor de toepassing van artikel 18, lid 1 en 2. De wijze waarop die dienen te worden opgelost leek hun niet afdoende te zijn gebleven. Zij vroegen zich af of het vierde lid het in dit artikel neergelegde systeem niet nodeloos ingewikkeld maakt. Zij wezen erop dat de verhuurder die zijn verzuim ontdekt zulks snel zal herstellen, desnoods bij de eerstvolgende normale huurverhogingsdatum. Nu dient hij een procedure te voeren en daarin aan te tonen dat de huurder door zijn verzuim niet is benadeeld. Hoe moet hij dat aantonen? Is dat niet per definitie een bijna onmogelijke zaak?

Naar aanleiding hiervan moge erop worden gewezen dat de huurverhogingen, die uit artikel 18 voortvloeien, verplichte huurverhogingen zijn en geen verhogingen bij overeenkomst, waarvoor artikel 19 geldt. De problemen waarvoor deze leden vrezen kunnen zich dus niet voordoen. Wat voorts het systeem van artikel 19, vierde lid, betreft zij opgemerkt, dat indien een huurder, na aanvankelijk de overeengekomen huurprijs betaald te hebben, op een gegeven ogenblik een lagere huurprijs gaat betalen, de verhuurder altijd slechts door middel van gerechtelijke stappen nakoming van de overeenkomst kan afdwingen. Het vierde lid van dit artikel brengt wat dit betreft dus niets nieuws. De strekking van deze bepaling is slechts de rechter de mogelijkheid te geven, af te wegen of de huurder, gelet op het verzuim van de verhuurder, wanprestatie levert of niet. De bewijslast te dien aanzien ligt niet, zoals deze leden veronderstelden, bij voorbaat bij de verhuurder.

Dezelfde leden vroegen zich voorts af of het in lid 1 sub f bepaalde niet ook dient te gelden wanneer de verhuurder een trendmatige huurverhoging voorstelt en of in het derde lid niet zou moeten worden voorgeschreven dat ook in dat geval van het aldaar bedoelde formulier gebruik wordt gemaakt. Zij meenden dat de mogelijkheid daarmee voor de huurder zou worden vergroot om te bepalen of de door hem betaalde huur en de aan hem voorgestelde huurverhoging wel redelijk geacht kan worden op grond van de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Het gebruik moeten maken van een voorgeschreven formulier kan ook als voordeel hebben dat er niet een zeer uiteenlopende praktijk tussen verhuurders onderling gaat ontstaan met betrekking tot de wijze waarop zij aan het in lid 1 sub e gestelde uitvoering geven. Door dat niet nader te regelen ontstaat al snel het gevaar van onjuiste of onvolledige informatie, die krachtens de wet desondanks aan de huurder zou dienen te worden gegeven. In dezelfde lijn doorredenerend achten zij het zeer wel mogelijk in het tweede lid niet te spreken over het gebruik kunnen maken van het daar bedoelde model maar van het gebruik ervan moeten maken. Zij wilden overigens vragen of zij het goed hadden begrepen dat in het in het derde lid bedoelde formulier in elk geval ook de informatie zal moeten worden verstrekt waarop in lid 1 sub e wordt gedoeld.

De eerste ondergetekende meent dat het aanzeggen van de trendmatige huurverhoging niet bemoeilijkt moet worden door het leggen van de bewijslast ten aanzien van de redelijkheid van die verhoging bij de verhuurder. Het trendmatige percentage wordt door de wetgever vastgesteld. Dit percentage

moet geacht worden in normale gevallen een vermoeden van redelijkheid te hebben, hetgeen nadere motivering door de verhuurder niet nodig maakt. Het formulier bestemd voor het motiveren van meer dan trendmatige verhogingen is om deze reden in die gevallen niet voorgeschreven. Indien een huurder van mening is dat een hem aangezegde trendmatige huurverhoging niet redelijk is, kan hij zich ter ondersteuning van zijn mening laten leiden door de voorlichting die jaarlijks vanwege het departement op grote schaal wordt verspreid. Voorts merkt de eerste ondergetekende op dat juist om uniformiteit te brengen in de mededelingen, die op grond van het bepaalde onder e van het eerste lid van dit artikel aan de huurder moeten worden gedaan, door de Minister een model van de aanzegging van huurverhogingen met het trendmatige percentage of minder wordt vastgesteld. Deze eerste ondergetekende vertrouwt er op dat het merendeel van de verhuurders de teksten van dit model zal overnemen. Tot het verplicht stellen van dit model wil de eerste ondergetekende niet overgaan. Hij acht de naleving van een dergelijke verplichting die voor alle huurverhogingen zou gelden vrijwel oncontroleerbaar.

Op de vraag van deze leden of het formulier voor de aanzegging van meer dan trendmatige huurverhogingen ook de informatie zal bevatten, bedoeld onder e van het eerste lid, antwoordt de eerste ondergetekende bevestigend.

Deze leden zeiden voorts zich te kunnen voorstellen dat onder de werking van het vierde lid ook zou worden gebracht het vereiste dat de verhuurder aan de huurder mededeelt dat de huurder een verhoging niet behoeft te betalen alvorens er overeenstemming over de nieuwe huurprijs is bereikt. Zij waren enigszins verbaasd over het feit dat in dit vierde lid alleen verwezen wordt naar het gestelde in de aanhef van lid 1 en sub e daarvan. Vooralsnog waren zij van mening dat ook de overige procedure-voorwaarden die in lid 1 worden genoemd in lid 4 dienen te worden vermeld. Zij zagen niet in waarom dat niet het geval zou behoeven te zijn, aangezien de daarop betrekking hebbende informatie nodig is voor de huurder ten einde zich een (goed) oordeel te kunnen vormen.

De ondergetekenden kunnen zich in tegenstelling tot deze leden niet voorstellen dat in de wet zou worden vastgelegd dat een niet overeengekomen huurverhoging niet behoeft te worden betaald. Een verbintenis uit overeenkomst ontstaat in ons recht door die overeenkomst; bij gebreke van overeenkomst is er derhalve geen verbintenis. De ondergetekenden hebben er geen behoefte aan dit in de wet neer te leggen. Wat de verbazing van deze leden betreft, moge worden opgemerkt dat in het vierde lid niet alleen verwezen wordt naar de aanhef van het eerste lid en onderdeel daarvan, maar ook naar het derde lid. Daarmede is voor wat de meer dan trendmatige huurverhogingen betreft aan de wens van deze leden voldaan, daar in het voorgeschreven aanzeggingsformulier met alle vereisten van het eerste lid zal worden rekening gehouden.

Ten aanzien van de trendmatige huurverhogingen en geringere herhalen de ondergetekenden dat met het vierde lid van dit artikel beoogd wordt de rechter de mogelijkheid te bieden een huurder, die terugkomt van een reeds gesloten overeenkomst over een huurverhoging, geen wanprestatie te verwijten in verband met een verzuim van de verhuurder. Het gaat de ondergetekenden te ver deze mogelijkheid ook te bieden voor geringere verzuimen, waarvan niet aannemelijk is dat zij de huurder kunnen hebben benadeeld. Ten overvloede wellicht zij er op gewezen dat wanneer een huurder in dwaling een overeenkomst aangaat, deze overeenkomst volgens de normale regels van het burgerlijk recht vernietigbaar is.

#### *Artikel 20*

De leden behorende tot de fractie van de V.V.D. stelden de vraag of het feit, dat alle hier genoemde termijnen worden gerekend vanaf het tijdstip waarop de verhoging van de huurprijs had moeten ingaan, er niet toe zal lei-

den, dat de verhuurder er geen belang bij heeft om veel eerder dan één maand voor de datum medeling te doen van de huurverhoging. Zou het daarom niet in het belang van de huurder zijn, om alle termijnen te berekenen vanaf de datum van aanzegging van de huurverhoging door de verhuurder?

De eerste ondergetekende is van mening dat het voordeel van het binden van de termijnen aan de datum van aanzegging niet opweegt tegen het nadeel daarvan. Een voordeel is ongetwijfeld dat de verhuurder eerder definitief kan weten welke huurders een bezwaarschrift tegen het voorstel hebben ingediend. Toch zal de verhuurder moeten wachten tot ten minste 1 maand na de voorgestelde ingangsdatum om te weten welke huurders door betaling van de nieuwe huurprijs het voorstel stilzwijgend hebben geaccepteerd en welke huurders het zonder bezwaar te hebben gemaakt verwerpen. De procedure ter beoordeling van de redelijkheid van de huurverhogingen door de huurcommissies kan dus op zijn vroegst 1 maand na de ingangsdatum starten. In die situatie heeft het geen zin de periode waarin een huurder schriftelijk bezwaar kan maken tegen het voorstel te binden aan de datum van de aanzegging. Daarenboven leidt laatstgenoemd systeem tot termijnen die voor verschillende huurders op verschillende tijdstippen vervallen, hetgeen de duidelijkheid niet ten goede zal komen.

De leden behorende tot de PPR wezen er op dat volgens de memorie van toelichting de verhuurder bij een niet handelen van de huurder na ontvangst van het voorstel tot huurverhoging de huurcommissie moet verzoeken de huurder nogmaals van zijn voorstel in kennis te stellen. Geldt dit ook, indien de huurder wel tot betaling van de verhoogde prijs is overgegaan? Welke rechtsgrond kan de verhuurder ontlenen aan het betalen van de verhoogde huur door de huurder? Dient om misverstanden te voorkomen in het in artikel 19 omschreven modelformulier geen nader toelichting opgenomen te worden over de consequenties van betalingen van de verhoogde huur door de huurder?

Het ligt in het voornemen het formulier voor het verzoeken van een uitspraak van de huurcommissie zo in te richten, dat daaruit blijkt of de huurder de verhoogde huurprijs betaalt of niet. Indien de huurder blijkt te betalen terwijl hij geen bezwaar heeft gemaakt tegen de verhoging mag worden aangenomen dat hij met de nieuwe huurprijs instemt. Uit deze instemming volgt dat voor de huurder een betalingsverplichting ontstaat. In dat geval heeft het geen zin dat de huurcommissie hem het voorstel van de verhuurder nogmaals voorlegt. De ondergetekenden achten het niet nodig in het model van het aanzeggingsformulier op te nemen dat een huurder die zonder protest de voorgestelde huur betaalt geacht wordt met die verhoging in te stemmen.

Op de vraag van de leden van de S.G.P.-fractie waarom niet uitgegaan kan worden van het beginsel dat wie na vier weken nog zwijgt geacht wordt toe te stemmen is elders in deze memorie reeds ingegaan.

#### *Artikel 21*

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden meenden dat het wenselijk was het tweede lid ook betrekking te doen hebben op het eerste lid van artikel 20. Ze wilden graag de reactie van de Regering op deze suggestie vernemen.

Het eerste lid van artikel 20 behandelt het geval dat een huurder aan de verhuurder medeelt dat hij niet instemt met een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs en de verhuurder vervolgens aan de huurcommissie verzoekt een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

Het tweede lid van artikel 21 dat, anders dan het zojuist genoemde geval, betrekking heeft op een door de huurder gedaan verzoek aan de huurcommissie, kan niet ook van toepassing zijn op het eerste lid van artikel 20.

Welke procedures moeten worden gevolgd, vroegen leden van de V.V.D.-fractie, indien bij toepassing van deze beide artikelen de huurder niet reageert op de kennisgeving van de verhuurder? Moet hier dan niet worden gehandeld, overeenkomstig artikel 20, leden 2 tot en met 4 en artikel 21?

De procedures bedoeld in de artikelen 20, tweede, derde en vierde lid, en 21 zijn geschreven voor het geval van huurverhoging tot ten hoogste het trendmatig percentage. Dit percentage wordt, indien er geen bijzondere omstandigheden zijn, geacht redelijk te zijn. Daarom wordt het voor de huurder bindend als hij in het geheel niet reageert.

Voorstellen tot een boventrendmatige huurverhoging en voorstellen tot huurverlaging worden niet zonder meer redelijk geacht. Daarom zal bij dergelijke huurprijswijzigingen, indien de wederpartij er niet mee instemt, waaronder ook het zonder nadere motivering niet betalen wordt begrepen, altijd ten minste een uitspraak van de huurcommissie nodig zijn. De partij die het voorstel doet zal daarbij het verzoek om een uitspraak tot de huurcommissie moeten richten.

#### Artikel 25

De leden, behorende tot de P.v.d.A.-fractie konden het zich voorstellen dat het aantal keren dat verlenging mogelijk is op twee wordt gesteld. Zij vernamen graag of het de bedoeling is dat in de kennisgeving van verlenging ook de redenen daarvan door de huurcommissie worden vermeld.

De leden van de SGP-fractie vroegen of de verlenging aan een maximum moest worden gebonden.

Een beperking van het aantal keren dat de termijn waarbinnen uitspraak moet worden gedaan kan worden verlengd, is bij een procedure op tegenspraak als de onderhavige, niet mogelijk. Er moet immers, om voor partijen een bepaalde rechtstoestand in het leven te roepen, een uitspraak komen. Door het verlopen van de termijn zonder dat een uitspraak is gedaan, wordt de rechtstoestand van partijen niet geregeld. De in het artikel opgenomen termijn heeft in feite dan ook slechts betekenis als een aansporing naar de huurcommissies om zo spoedig mogelijk uitspraak te doen.

De reden van de verlenging van de termijn zal nagenoeg altijd zijn dat het onderzoek en de behandeling der zaak niet tijdig zijn afgerond. De ondergetekenden zien niet in wat het nut kan zijn voor partijen wanneer hen dit wordt medegedeeld.

De leden behorende tot de P.v.d.A.-fractie meenden dat in het vijfde lid diende te worden bepaald dat het daar bedoelde schrijven aangetekend wordt verstuurd in verband met de gevolgen die aan het ontvangen ervan blijktens het zesde lid worden verbonden. Bovendien zouden ze willen weten of het de bedoeling is voor te schrijven dat in de uitspraak die wordt gedaan, wordt gewezen op de mogelijkheid die het zesde lid biedt.

Bij nota van wijziging zal het vijfde lid van dit artikel zodanig worden gewijzigd dat partijen bij aangetekende brief in kennis moeten worden gesteld van de uitspraak van de huurcommissie.

Het is gebruikelijk dat bij het doen van een uitspraak gewezen wordt op de mogelijkheid, zo die er is, om in beroep te gaan. Bij nota van wijziging zal bepaald worden dat de huurcommissies er op zullen wijzen dat partijen binnen de in de wet gegeven termijn aan de kantonrechter kunnen verzoeken de huurprijs vast te stellen.

## Artikel 27

Het leek de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden en de leden van de V.V.D.-fractie beter de in het eerste lid bedoelde termijn op 6 weken te stellen. Het kwam eerstgenoemden voor dat in het geval een verzoek niet met redenen blijkt te zijn omkleed en daaraan het niet-ontvankelijk verklaren van dat verzoek zou moeten worden verbonden, dit een wel zeer zware gevolgtrekking zou zijn uit het nu in het eerste lid bepaalde. Zij vroegen de Regering daarover de gedachten nog eens te laten gaan.

De P.v.d.A.-leden vroegen zich af of in de Huurprijzenwet niet een termijn kan worden opgenomen die dient te liggen tussen het moment dat de partijen worden opgeroepen om voor de kantonrechter te verschijnen en de zitting.

Bij nota van wijziging zal het artikel zodanig worden gewijzigd dat de termijn waarbinnen men aan de kantonrechter vaststelling van de huurprijs kan verzoeken op zes weken wordt gesteld.

Evenzo zal bepaald worden dat de verzoeker die zijn verzoek niet met redenen heeft omkleed, in de gelegenheid wordt gesteld zijn verzoek ter zake aan te vullen.

Voor wat de wijze van oproeping van partijen door de kantonrechter betreft gelden de in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering opgenomen bepalingen inzake de requestprocedure.

## Artikel 28

De leden, behorende tot de P.v.d.A.-fractie wilden graag weten waarom artikel 17 lid 3 van de Huurwet niet in de Huurprijzenwet is verwerkt.

Zij meenden uit de toelichting op het wetsontwerp te hebben mogen afleiden dat het de bedoeling is dat ook de kantonrechter bij het doen van een uitspraak niet gebonden is aan de regelen, bedoeld in artikel 15 met betrekking tot het systeem van woningwaardering. Zij vreesden dat daardoor te gemakkelijk een zeer uiteenlopende beoordeling in de praktijk ingang kan vinden en dat te gemakkelijk forse verschillen in beoordeling kunnen blijken tussen huurcommissie en kantonrechter. Bij het frequent afwijken door de kantonrechter van adviezen gegeven door de huurcommissie zou de adviseerende functie van de huurcommissie onder druk kunnen komen te staan. Zij hadden niet direct een oplossing voor dit probleem, maar wilden het toch signaleren opdat alsnog een poging zou kunnen worden ondernomen die oplossing wel te vinden.

Artikel 17 van de Huurwet heeft betrekking op een beslissing van de kantonrechter omtrent de huurprijs die de huurder verschuldigd is ingevolge de wet en de tussen partijen gesloten overeenkomst.

In artikel 28 van het ontwerp Huurprijzenwet woonruimte doet de kantonrechter geen uitspraak omtrent de verschuldigdheid van een huurprijs door de huurder maar stelt slechts vast wat de huurprijs is als partijen daarover zelf niet tot overeenstemming komen, zonder zich over de verschuldigdheid van die huurprijs uit te spreken. Een bepaling als van artikel 17, derde lid, van de Huurwet is hier daarom niet op zijn plaats.

Ingevolge het in het eerste lid, van artikel 28 bepaalde is de kantonrechter bij het doen van zijn uitspraak gehouden de krachtens artikel 15 van het wetsontwerp gegeven regelen in acht te nemen. Een frequent afwijken door de kantonrechter van de uitspraken van de huurcommissie is dus niet goed denkbaar.

## Artikel 29

Is het ondenkbaar om met betrekking tot het teveel betaalde ingevolge de in artikel 17 neergelegde procedure de verhuurder terugbetaling daarvan

voor te schrijven en daaraan een sanctie toe te voegen in de vorm van een te betalen extra bedrag bij nalatigheid, zo vroegen de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden.

Indien de verhuurder niet vrijwillig tot terugbetaling van het door de huurder blijkens de procedure van artikel 17 teveel betaalde overgaat, kan de huurder het teveel betaalde in mindering brengen op door hem in de toekomst te betalen huurpenningen.

Artikel 29 kan overigens niet op een dergelijk geval betrekking hebben omdat dit alleen een regeling geeft voor hetgeen vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het wetsontwerp onverschuldigd is betaald.

#### *Artikel 30*

Kan worden toegelicht waarom niet eerder dan na drie jaar thans lopende meerjarige overeenkomsten kunnen worden doorbroken, wilden de P.v.d.A.-leden en de leden behorende tot de fracties van K.V.P., A.R.P. en C.H.U. weten?

De bedoeling van het artikel is reeds lopende meerjarige overeenkomsten zo veel mogelijk normaal te laten expireren. De termijn van drie jaar is gekozen als een termijn waarin de meeste van hierbedoelde overeenkomsten zullen zijn afgelopen.

De bepaling van artikel 30 verhindert niet dat bij woningverbetering de huurprijs tussentijds wordt gewijzigd, dit naar aanleiding van een vraag ter zake van de tot de S.G.P.-fractie behorende leden.

#### *Artikel 32*

In het algemeen worden lopende zaken afgedaan volgens het oude recht. Een uitzondering op die regel wordt gemaakt in het tweede lid. De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden zouden die uitzondering graag nader zien toegelicht. In de eerste periode na de inwerkingtreding kan het probleem zich voordoen dat huurders nog niet voldoende van de inhoud van deze nieuwe wet op de hoogte zijn. Bovendien blijkt de kantonrechter nog niet het nieuwe waarderingssysteem als basis voor het doen van uitspraken te hanteren.

Deze leden ontvingen graag een nadere toelichting op de verhouding tussen het tweede lid van dit artikel en artikel 33.

Ook volgens het tweede lid van dit artikel worden de lopende zaken materieel met toepassing van het oude recht afgedaan. Slechts in de afwikkeling van de procedure is een wijziging gebracht die tot een bekorting leidt. De huurcommissie adviseert dan immers niet aan de Minister doch doet rechtstreeks uitspraak aan partijen.

Artikel 33 heeft betrekking op de gevallen dat de huuradviescommissie over de lopende zaken wel reeds heeft geadviseerd aan de Minister doch deze zaken op het tijdstip van inwerkingtreding nog niet heeft afgedaan.

#### *Artikel 38*

De tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden vroegen zich af waarom de tekst van artikel 26 van de Huurwet in het voorliggende wetsontwerp vrijwel ongewijzigd is overgenomen. Zij wilden met name weten op grond van welke argumenten de Regering de termijn van «één jaar te rekenen van de dag waarop het genot van de woonruimte is beëindigd» voorstelt te handhaven. Zij wezen er in dit verband op, dat het kan voorkomen, dat een huurder eerst na het beëindigen van de huurovereenkomst de huurcommissie inschakelt voor een advies als bedoeld in artikel 13. Als het advies door wat voor omstandigheid dan ook bij voorbeeld een jaar na aanvraag uitkomt, is het inmiddels méér dan een jaar geleden dat de ex-huurder de woonruimte heeft verlaten. Is het de bedoeling dat hij dan niet meer de in artikel 38 bedoelde rechtsovereenkomst kan instellen, zo vroegen deze leden.



Deze leden vroegen de Regering duidelijk te maken wat zich verzet tegen het verlengen van de in dit artikel genoemde termijn tot vijf jaar.

De bedoeling van het artikel is tegen te gaan dat een voormalig huurder nog na jaren tegen zijn voormalige verhuurder een procedure gaat aanspannen inzake zijn betalingsverplichting met betrekking tot de zogenaamde bijkomende kosten.

De ondergetekenden geven toe dat de termijn van een jaar na beëindiging van het genot van de woonruimte wellicht te kort is. Bij nota van wijziging zal deze laatste termijn tot twee jaar worden verlengd.

#### *Artikel 39*

Afgezien van de reeds gestelde vraag of onder de werking van dit artikel ook het tevoren melden van wijzigingen in het systeem van woningwaardering en huuraanpassingen moet worden begrepen meenden de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden dat het toezenden van een nota voor 31 december aan de late kant is. Wanneer de Kamer (of een deel ervan) immers wijziging van het in de wet genoemde percentage zou willen bewerkstelligen moet het zich daarover tijdig kunnen uitspreken of zelfs een initiatiefvoorstel kunnen indienen. Wanneer de Kamer een discussie wenst over het systeem van huuraanpassing en woningwaardering dan zal ook die, wil ze enig effect kunnen sorteren, op een eerder moment moeten kunnen worden gevoerd. De aan het woord zijnde leden vroegen de Regering een ander, eerder gelegen, tijdstip in dit artikel te vermelden.

De eerste ondergetekende moge er op wijzen dat artikel 39 slechts een uiterste datum noemt waarop de beleidsnota van de Regering aan de Tweede Kamer moet worden voorgelegd. Het is dus in beginsel mogelijk dat indiening op een eerder tijdstip plaatsvindt. Het zal echter ook deze leden duidelijk zijn dat naarmate het tijdstip van indiening meer naar voren ligt de betrouwbaarheid van de prognoses ten aanzien van de relevante factoren voor de huurontwikkeling in het daaropvolgend jaar geringer is. De genoemde datum is naar de opvatting van de eerste ondergetekende het juiste midden in die situatie. Wat eventuele wijzigingen in het systeem van huuraanpassing en woningwaardering betreft wil de eerste ondergetekende opmerken, dat indien het om wijzigingen van betekenis gaat, de Raad van de Volkshuisvesting moet worden geraadpleegd en dat in alle gevallen de Raad van State moet worden gehoord. Alleen reeds deze procedurele vereisten maken het noodzakelijk dat wijzigingen lang voor 31 december in overweging worden genomen. De eerste ondergetekende acht het in die situatie niet waarschijnlijk dat enig bewindsman zich zou kunnen veroorloven de Tweede Kamer buiten de voorgenomen wijzigingen te houden.

Welke betekenis mag aan deze nota worden gehecht vroegen de leden behorende tot de P.P.R., als het trendmatige percentage al wettelijk geregeld is en de procedures om tot huurprijsvaststelling te komen ook wettelijk zijn vastgelegd? Moest deze nota niet tevens een verantwoording bevatten voor de handhaving van het wettelijk trendmatig percentage? Verdient het in dat geval geen aanbeveling het trendmatig percentage niet nu vast te leggen in de wet, maar deze jaarlijks te laten bepalen?

In het algemene gedeelte van deze memorie is reeds uitvoerig op de strekking van artikel 39 ingegaan. Daarnaast moge worden verwezen.

#### *Artikel 42*

Met betrekking tot de vraag van de tot de P.v.d.A.-fractie behorende leden hoe hetgeen in de memorie van toelichting is gesteld ter motivering van het laten vervallen van artikel 68a van de Woningwet zich verhoudt tot hetgeen besproken is bij de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer der Staten-Generaal van het ontwerp van Wet tot wijziging van de Woningwet en

de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (11 092) merkt de eerste ondergetekende het volgende op.

Bij de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer der Staten-Generaal van het ontwerp van Wet tot wijziging van de Woningwet en de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting is de vraag geopperd of er wel noodzaak was voor het opnemen van een punt huurstelling als een van de punten, waaromtrent bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regelen kunnen worden gegeven, die toegelaten instellingen bij hun werkzaamheid in acht moeten nemen. De eerste ondergetekende heeft toen tot uitdrukking gebracht, dat het punt huurstelling geen betekenis zou hebben als in de Huurprijzenwet woonruimte voor alle woningen nauwkeurig zou worden vastgelegd wat de huur in alle gevallen zou moeten zijn zonder enige ruimte naar beneden of naar boven. Hij gaf daarbij als oordeel, dat het niet wenselijk zou zijn in de Huurprijzenwet woonruimte zulke strakke regels op te nemen. In het voorliggende ontwerp van wet zijn zulke strakke regels ook niet neergelegd. De Huurprijzenwet woonruimte, zoals deze in ontwerp luidt, geeft regelen, die ertoe strekken te komen tot huren die in redelijke verhouding staan tot de kwaliteit van de woningen. Als zodanig geven die regelen maxima. Om te voorkomen dat de toegelaten instellingen te hoge huren zullen vragen is onder de werking van de Huurprijzenwet woonruimte zo goed als onder de werking van de Huurwet, die ook behalve voor de zo geheten vrije-sectorwoningen, waarvan de huurstelling aan partijen is overgelaten, maxima voor de huren geeft, aan nadere regelen voor de toegelaten instellingen geen behoefte. De eerste ondergetekende vertrouwt erop, dat de toegelaten instellingen in het algemeen bij de mogelijkheden en beperkingen die de Huurprijzenwet woonruimte zal geven zullen streven naar huren, die in redelijke verhouding tot de kwaliteit van de woningen staan. Zoals hij bij vorenbedoelde mondelinge behandeling heeft betoogd moet echter voorkomen worden, dat de toegelaten instellingen te lage huren zullen vragen, hetgeen in feite erop neer zou komen dat zij – in strijd met een van de doelstellingen van de toegelaten instellingen namelijk dat zij niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting – aan de huurders uitkeringen zouden doen terwijl zulks bovendien verstorend zou kunnen werken voor een redelijk werken van de huurmarkt. Voor de zoals hij zei te hopen zich incidenteel voordoende gevallen van het ongemotiveerd vragen van te lage huren kon een basis voor het geven van aanwijzingen aan de toegelaten instelling dan ook niet worden gemist. Dit geldt ook als de Huurprijzenwet woonruimte gelding heeft gekregen. Anders ligt het met artikel 68a van de Woningwet. Dit artikel geeft voor de toegelaten instellingen en gemeenten een algemene van de geldende huurprijsvoorschriften afwijkende regeling. Onder de werking van de Huurprijzenwet woonruimte is naar het oordeel van de eerste ondergetekende voor een algemene regeling voor toegelaten instellingen en gemeenten, die afwijkt van hetgeen krachtens de Huurprijzenwet woonruimte geldt ten aanzien van huurprijzen van woonruimte, geen plaats. Toegelaten instellingen en gemeenten zullen de voor alle verhuurders geldende regelen in acht moeten nemen. Artikel 68a van de Woningwet kan daarom vervallen.

#### *Artikel 43*

Op de vraag van de leden der S.G.P.-fractie of uit dit artikel mag worden afgeleid dat op de beschikking van de kantonrechter ook hoger beroep mogelijk is moge worden opgemerkt dat dit niet het geval is. In dit verband moge worden verwezen naar artikel 28, derde lid, van het wetsontwerp.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
M. P. A. van Dam

De Minister van Justitie,  
A. P. M. van Agt