



**BUURVROUW** 8.5  
**MAG IK JE  
HUISJE KOPEN?**

**EEN  
REISVERSLAG  
OVER HUREN  
HUURDERS  
EN HUURBAZEN**

Offset Klaassen - Hoorn

PRIJS: ÉÉN DAALDER



Lieve lezer,

Dit is een reisverslag. Twee dagen, 6 en 7 november 1972, trokken wij door Noord-Holland; praatten met huurders en huurdersverenigingen, bekeken flats en huizen, gaven adviezen en schreven brieven. Maar hoeveel mensen, hoeveel huizen kun je in twee dagen horen en zien?

En horen en zien vergaat je in Noord-Holland en de andere gebieden, waar de huren geliberaliseerd zijn.

Vandaar dit boekje.

We vertellen hier een klein aantal van de verhalen, die wij op onze tocht gehoord hebben. En wie verre reizen maakt kan veel, heel veel vertellen. Geen lollige verhalen, maar treurige en schandalige, van mensen die door hun huisbaas met hun rug tegen de muur worden gezet; de buitenmuur wel te verstaan, op straat.

Deze verhalen zijn waarschuwingen. Aan de huurders: dit kan je gebeuren.

Aan raadsleden en wethouders: dit kan in je gemeente gebeuren.

Aan de overige partijen: dit hebben jullie Udink laten doen.

Aan de oppositie: Doe er wat tegen. Draai die maatregelen terug.

Maar we willen meer. Meer dan alleen verhaaltjes vertellen. Vandaar een tweede gedeelte, waarin iedere bedreigde huurder kan vinden wat hij doen moet om de schade zo klein mogelijk te houden. Want als het beleid van minister Udink op één punt heeft gefaald - er zijn er wel meer te noemen trouwens - dan is het op het punt van de voorlichting.

Ian Schaefer

Hans Hofhuis

Lenie Jansen - van de Gevel

Aad Kosto

Hans Oskamp

Harry Rodenburg

André Thomsen

Onze dank gaat uit naar degenen, die na afloop van onze reis de beschreven gevallen nog eens hebben nagelopen. Zij bleken heftig niet verzonnen te zijn.

Een aantal voorbeelden maakt duidelijk dat minister Udink de plank volkomen heeft misgeslagen met opmerkingen, dat de huurliberalisatie weinig ellende oproept. Zeker, hij heeft gelijk dat nog weinig zaken voor de Kantonrechter zijn uitgevochten. Maar weet hij waarom? Kent minister Udink de psychologische angst bij velen voor de juridische taal, de ambtelijke wegen die bewandeld moeten worden, de kosten enz. enz.? Los daarvan staan overwegingen, de huisbaas zijn zin maar te geven, omdat vertrek uit de vertrouwde woning misschien meer ellende gaat brengen dan de hogere huur. Dit soort zaken spelen de slimme huisbazen regelrecht in de kaart. Velen hebben hun bezit slecht of minimaal onderhouden. Huurders knapten zelf allerlei dingen op en zorgden zo voor een meerwaarde, die mede dank zij de inflatie en het tekort aan woningen dubbel is gaan tellen. De huisbaas kan nu zijn slag slaan: of hij vraagt een fikse huurverhoging of hij verkoopt het pand, dat als gevolg van de liberalisatie ook een "leegwaarde" heeft gekregen. Immers: koop geeft recht van bewoning. De nieuwe eigenaar zet de huurder op straat onder de fraaie zin, dat hij de woning "dringend nodig heeft voor eigen gebruik". Laten we hopen dat de Kantonrechters veel zaken te behandelen krijgen, want dan kan pas blijken of de huurders werkelijk kunnen zeggen dat de nieuwe wet "misbruikbescherming" kent. De gedingen zullen tevens bewijzen, dat liberalisatie slechts op haar plaats is in gebieden, waar de hogere inkomens wonen en de profiteurs van de inflatie en de woningnood.



...de laagstbetaalden...

## HUISBAAS: JE KUNT JE HELE LEVEN HIER WONEN, KNAP DE WONING DUS MAAR OP.

Aan een rustige straat in Hoorn staat een rijtje woningen. Een fraaie tuin achter, een klein tuintje voor; het geheel maakt een bijzonder plezierige indruk.

De bewoners, een echtpaar van omstreeks 50 jaar oud, wonen hier nu ruim 27 jaar. Gehecht aan de buurt, gehecht aan het huis.

In de laatste jaren hebben zij voor ongeveer fl. 5000,- aan de woning verbouwd: je blijft er immers wonen!?!'

Omstreeks januari van dit jaar hoorde men van de burens dat de eigenaar vermoedelijk wou verkopen. Directe informatie leverde niet meer op dan: „Neem maar contact op met mej. ....; die zal wel met u gaan onderhandelen“.

Mej. .... haalde vroeger de huur op bij de bewoners.

De bewoners deden een bod: fl. 20.000,-, gebaseerd op de verkoopprijs van een woning in hetzelfde rijtje; die woning was „weggegaan“ voor fl. 22.000,-, maar was wat groter en had er een garage bij.

Mej. .... bedankte voor het bod, ging weg en reageerde verder niet. Een maand later hoorde men - alweer via de burens - dat het huis was verkocht.

**De prijs: fl. 25.000,-!** - De koper: een neef van mej. ....!

De bewoners, die dachten in een **onderhandelings**situatie te verkeren, kwamen bedrogen uit. Ze verkeerden in een familiesituatie.

Dit alles speelde zich af vlak voor de huurliberalisatie.

Nu is hen de huur opgezegd: wèg uit de buurt, wèg uit het zelf opgeknapte huis.

Die fl. 25.000,- hadden ze zelf ook wel willen betalen; ze hebben de kans niet gekregen. De huidige woningnood en de huurliberalisatie hebben van mej. .... en haar neefje medogenloze huisbazen gemaakt.

HUISBAAS: DIE MENSEN MOETEN ER UIT:  
IK HEB HIER MIJN BEDRIJF.

Deze huisbaas, een jonge man van iets in de twintig, blijft glimlachen, als hij dit aan ons zegt. Ook, als we zeggen dat de trap achter het huis - voor de bewoners van de eerste etage - echt gevaarlijk is.

De trap is er nl. niet: een open gat geeft aan waar hij geweest moet zijn. Een stukje karton van 50 cm hoogte moet de bewoners behoeden tegen een val van ongeveer 4 meter.

De bewoners: twee echtparen, die de zestig al zijn gepasseerd.

Zij bewonen dié eerste etage: elk een klein kamertje, een klein keukentje; beiden betalen een huur van fl. 77,50 per maand.

De jonge man-met-de-glimlach heeft de bewoners ook al eens in vertrouwen gezegd, dat wat hem betrof de zaak best „in de fik“ zou mogen vliegen. Het ontbreken van die trap achter het huis, glimlachend gesloopt, toen de bewoners niet aanwezig waren, geeft de term „als ratten in de val“ een bijzondere betekenis.

Het trappenhuis vóór zou bijzonder goed kunnen dienen als „schoorsteen“.

Het bedrijf van de jonge eigenaar is: **Kamerverhuurbedrijf.**

Men zou zeggen dat je dan aan mensen die huur niet opzegt.

Maar we dienen te bedenken dat de opbrengst van de huur voor de ruimte, die nu wordt ingenomen door twee echtparen, gemakkelijk kan worden benut door vier mensen. Dat is 4 x fl. 100,- = fl. 400,-.

Gebruik makend van de woningnood en de liberalisatie, probeert ook deze kapitalist-in-de-dop het meeste profijt te halen uit zijn woningbezit.

De zorg van de oudjes is niet zijn zorg en het mag (misschien) van de wet. **Oh ja, ze zijn al bij de dokter geweest:** de zenuwen zijn niet meer wat ze waren.

HUISBAAS: DIE WONINGEN ZIJN GETAXEERD OP FL. 90.000,-.  
IK MOET MINSTENS 8% VANGEN.  
DAT MOETEN DIE BEWONERS OPBRENGEN.

De huur wordt daarom verhoogd. In eerste instantie was de huur fl. 157,40 per maand. Dat moest dus fl. 200,- per maand worden. Het zijn drie woningen onder één kap.

In het bestemmingsplan van de gemeente is de plaats, waarop deze woningen staan, aangegeven als parkeerterrein. (Kaart: isometrische projectie.) Op dit moment weten noch de bewoners, noch de huiseigenaar iets met zekerheid. Er is nl. weinig informatie over die plannen gegeven.

Eén van de bewoners kwam op het spreekuur van de werkgroep „Huurersadvies“. Zijn relaas kwam neer op het volgende:

„1 juni 1970 moest ik uit mijn huis vandaan. Ik woonde op erfpachtgrond; dus kreeg ik alleen maar een vergoeding voor vloerbedekking enz. Het was op het terrein bij de jachthaven, die nu in zo'n groeiperiode is. Ik kreeg een tip van bureu dat vlak in de buurt een woonruimte vrij kwam. Met veel geluk en hulp kon ik daar in komen. Ik bleef in mijn eigen buurt wonen. (Saneringsbuurt - zoals u hebt gemerkt.)

En toen kwam die huurverhoging, die ik nooit kon betalen. (Op dat moment barstte de man in snikken uit.) „Mijnheer, het spijt me, maar je krijgt zo de zenuwen“. Wij, dus ook de medebewoners, zijn naar de Kantonrechter geweest. We hadden de verhoging al betaald. Wat weten wij nou van die zaken?“

De Kantonrechter heeft de bewoners in het gelijk gesteld. De huisbaas was niet gerechtigd tot huurverhoging over te gaan.

Jan Schaefer heeft een brief opgesteld, waarin de huur - die al „ten onrechte“ betaald was - werd teruggevorderd.

„Mijnheer, kan ik die brief nou op de post doen?!?!?“

(Een sterke man, die door de bedreiging in zijn meest noodzakelijke behoefte, nl. die van het wonen, tot een onzekere, steeds in tranen uitbarstende hulpvrager was gegroeid.)

Straks, als het bestemmingsplan gaat worden uitgevoerd, (als de Raad er mee akkoord gaat) zal de opvang van deze man niet alleen maar mogen bestaan uit het aanbieden van andere woonruimte.

Door een woning te zien als een winstobject geef je in ieder geval aan dat de psychologische consequenties daarvan niet worden overzien.

HUISBAAS: MIJN DOCHTER WIL TROUWEN.  
ZE HEEFT NOG GEEN EIGEN WONING.  
DUS MOETEN DE HUIDIGE BEWONERS ERUIT!

Deze huisbaas is een bekend \*huisjesmelker\*.

Op dit moment heeft hij ongeveer 24 woningen in de gemeente Hoorn. Daarbuiten is het aantal niet te schatten.

De laatste tijd heeft hij in Hoorn ongeveer 100 van de woningen, die hij in bezit had, verkocht.

Op het onderhoud van zijn woningen kan kritiek worden geleverd.

(Sterker uitgedrukt: hij doet er geen donder aan! )

Ook het pand, waarvan bij deurwaardersexploit de huur is opgezegd, is er zo een, waarvan het onderhoud nogal te wensen over laat.

In een vroeger stadium heeft de huisbaas al eens geprobeerd, wat meer huur dan fl. 78,90 uit de bewoners te persen. Dat is niet gelukt.

De huidige bewoner ziet verband tussen die nederlaag van de huisbaas en de lopende uitzettingsprocedure.

Mondeling is aan de bewoners te kennen gegeven dat ze het huis wel kunnen kopen: **huurkoop**.

De voorwaarden, waaronder deze huurkoop zou geregeld worden, waren dermate kostbaar, dat het door de bewoners niet zou zijn op te brengen.

De lasten gingen 17% van hun inkomen ruimschoots te boven.

De huurder heeft bezwaar aangetekend bij de Kantonrechter en gevraagd, de bestaande huurovereenkomst te verlengen. De huidige woonvoorraad stelt hem immers niet in staat, een ook wat betreft huurprijs passende woonruimte te vinden. Want er is nog steeds woningnood!

Hoorn heeft een uitgebreide saneringsbuurt; de huidige bewoners in die saneringsbuurt kunnen na de sanering de dan op te brengen huurprijs niet betalen en doen in de nabije toekomst dus een beroep op de geringe, niet goedkope woonvoorraad van Hoorn.

Bovendien zijn er ook nog 40 woningen van een woningbouwvereniging, lage huur, die "onder de parapluie" staan. Als de woningen (de bedoeling is binnen 5 jaar) gesloopt zullen worden, zullen ook deze weinig draagkrachtige huurders een goedkoop huis moeten hebben.

Wie zei er dat er geen woningnood is? (Udink!)

HUISBAAS: ALS DE HUURVERHOOGING U NIET BEVALT,  
DAN GAAT U MAAR EEN ANDERE WONING ZOEKEN.

Een stille straat: tuintje voor, tuin achter.

3 gezinnen naast elkaar; dezelfde huisbaas.

"Mijnheer, we betalen nu fl. 130,- in de maand. We hebben nu opdracht gekregen, fl. 25,- per maand meer te gaan betalen. Daar komt dan in januari nog eens fl. 30,- bij".

De bewoners, wie dit aangaat, zijn - mijns inziens terecht - bang dat het daar niet bij zal blijven.

Dat is ook wel wat doorgeschemerd, toen de huisbaas hen duidelijk maakte dat ze maar moesten betalen; immers, als ze niet zouden betalen, dan stelde de huurliberalisatie hem wel in staat, ze uit huis te zetten.

Eén van de bewoners heeft die dreiging zó sterk gevoeld, dat hij zich heeft opgegeven als lid van de woningbouwvereniging.

(Hij is niet de enige, die dit heeft gedaan: de woningbouwvereniging wordt overspoeld met nieuwe leden.)

De bewoners gaan nu door de knieën; ze zullen de huurverhoging van fl. 25,- per maand gaan betalen.

Tegen de verhoging van fl. 30,- zijn ze van plan een wat strijdvaardiger houding aan te nemen.

Ze beseffen dat een konsekwentie kan zijn - zo is hen althans verteld door de huisbaas - dat hen de huur zal worden opgezegd, want **dan gaat de eigenaar toch verkopen aan anderen, die er zelf in willen wonen!!**

Voor vervangende woonruimte zal òf de gemeente òf de woningbouwvereniging dan wel zorgen. (Er is immers geen woningnood - Udink.)

Waar betalen we anders belasting voor?

Maar vergeten wordt: aan de ene kant het nuchtere feit dat de gemeenschap moet opdraaien voor de gevolgen van het asociale handelen van winstmakers - en aan de andere kant de persoonlijke problematiek van rechtelozen, die daarvan het gevolg is.

## NETTE HUUR VOOR EEN MAGER HUIS.

Al twintig jaar woont een gezin vlak buiten de bebouwde kom in Den Helder in een huisje, dat een huur doet van fl. 19,75 per week.

Een \*magere\* huur, maar ook een \*mager\* huis.

Om het enigszins aan te passen aan de eisen van deze tijd heeft de huurder zelf een douche aangelegd en een slaapkamer bijgebouwd, die een meerwaarde betekenen voor de verhuurder.

Begin september kondigt de huisbaas een verhoging aan van fl. 10,25 oftewel 50%. De huurder kan met deze verhoging wel akkoord gaan, mits de huisbaas de woning van gas wil laten voorzien. De huisbaas zweeg in alle talen over het gas, maar stuurde wel een deurwaarder met een schrijven dat de huur werd opgezegd. Vóór de gerechtsdienaar zich kwam melden, had de huurder contact opgenomen met de PvdA-huurombudsman, die de verhuurder via een briefje herinnerde aan het gasverzoek van zijn huurder. Veertien dagen na de deurwaarder kwam het antwoord op deze brief: „De verhoging blijft en het huis wordt niet van gas voorzien”.

Basta! Maar de huur is bij exploit opgezegd, omdat de „verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik”.

De huisbaas heeft het pand sinds twee jaar in handen en wil nu profiteren van de liberalisatie en de meerwaarde, die notabene de huurder heeft verzorgd!

## EEN TRAG ADVIES.

De huurder van een niet bijster best onderhouden woning in een wijk, die rond 1930 is gebouwd, krijgt een huur aangezegd van fl. 175,- per maand, hoewel de verhuurder weet dat er over het pand nogal wat kwesties zijn. In april 1971 werd een huur vastgesteld van fl. 95,40 per maand, een bedrag, dat tot stand is gekomen in overleg met de huurcommissie, die had vastgesteld dat het huis slecht was onderhouden door de huisbaas.

Nadien probeerde de verhuurder tweemaal een verhoging af te dwingen, die nooit is betaald door de huurder. Deze schakelde opnieuw de commissie in, die belooft begin juni 1972 te komen kijken naar de staat, waarin het pand nu verkeerde. Het advies van de commissie is nog steeds onderweg. De huisbaas heeft van deze laksheid een dankbaar gebruik kunnen maken, want hij zwaait nu met het recht van de vrije huur.

Het recht van de huurder is, dat hij kan ageren bij de Kantonrechter.

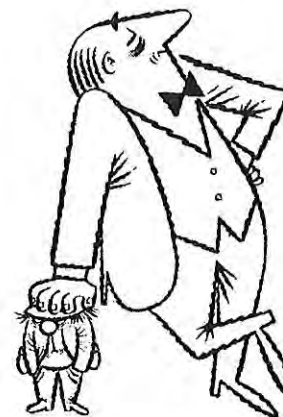
## EEN HUURDERSVERENIGING.

Bundeling van krachten kan haar nut hebben.

De bewoners van een flatgebouw kregen huurverhogingen voorgeschoteld van 20 tot 28%. Niemand ging zonder meer door de knieën. De krachten werden gebundeld in een gemeenschappelijk protest, dat al direct succes had. De eigenaar bleek plotseling bereid tot overleg. In eerste instantie is de verhoging verschoven naar januari volgend jaar.

Intussen kan worden gepraat over de belofte van de eigenaar, in de toekomst wat meer aandacht aan het onderhoud van de woningen te schenken. Tenslotte is goed onderhoud mede bepalend voor de hoogte van de huur.

Huurdersverenigingen hebben dus zin; zeker als het tot procederen voor de Kantonrechter komt. Maar, laat ze wel uitkijken! Want in dit geval was de verhuurder bereid, de verhoging uit te stellen tot januari, om dan een contract voor vijf jaar af te sluiten.



...gevangene van machts-  
machtsverhoudingen in onze  
samenleving...

## BUITEN WONEN VOOR EEN AMSTERDAMMER.

Meneer B. is 78, maar druk in de weer om een buurman te helpen de schuur te herbouwen, die een paar dagen daarvoor door een orkaan is neergehaald. Als wij hem vragen naar zijn ervaringen als huurder, wil hij het werk wel even neerleggen. Hij is er vol van.

„'t Is zo idioot, 't lijkt wel of de wereld gek is". Een paar dagen geleden kwam er een aangetekende brief, waarin een onbekende meedeelde, dat hij de dag tevoren het huis had gekocht en het nu nodig had voor eigen gebruik. Keurig volgens de regels wijst hij op de mogelijkheid, de Kantonrechter te verzoeken, de huurovereenkomst te verlengen.

Wat is aan deze opzegging voorafgegaan?

In '67 koopt een Amsterdammer twee huisjes onder één kap in één van de woningen woont meneer B. Al dertig jaar. De Amsterdammer vindt vervangende woonruimte voor de buurman van meneer B., zodat één van de woningen leeg is. Maar ook meneer B. Moet weg, omdat de nieuwe eigenaar plannen heeft met de pandjes.

Uiteindelijk komt een overeenkomst tot stand. Meneer B. zal tijdelijk elders onderdak vinden en de nieuwe eigenaar zal de twee huisjes laten afbreken en daarvoor in de plaats drie nieuwe woningen bouwen: één voor de verkoop, één om zelf in te wonen en één als huurhuis voor meneer B. Meneer B. begrijpt best dat de huur van het nieuwe huis hoger zal moeten zijn dan wat hij tot dusverre betaalde. Maar hij kan zich best verenigen met een maandhuur van fl. 80,- à fl. 100,-, vooral als de eigenaar bovendien aanbiedt, een garage en een schuur te bouwen.

Op 15 december 1969 kan meneer B. in het nieuwe huis. Per brief deelt buurman/eigenaar hem mee, dat de huur fl. 400,- moet bedragen. Meneer B. wordt ziek van ellende, is een paar maanden elders, omdat hij daar verzorgd kan worden. Inmiddels betaalt hij de hoge huur met behulp van een uitkering krachtens de Bijstandswet. De buurman/eigenaar gebruikt intussen de woning als opslagplaats en kantine, hetgeen hem niet verhindert, de huur te incasseren.

Na twee jaar stelt de Minister van Volkshuisvesting de huur van de woning vast op fl. 206,-, ondertussen opgelopen tot fl. 233,70.

De garage is inmiddels van meneer B. afgenomen door de eigenaar en de schuur is nooit gebouwd.

Nu heeft buurman de woning verkocht aan iemand, die haar zelf wil betrekken. De nieuwe eigenaar zegt, op medisch advies buiten te moeten wonen met zijn gezin. Hij heeft de woning derhalve dringend nodig voor eigen gebruik. De kansen voor meneer B. bij de Kantonrechter lijken niet groot. De gemeente heeft geen andere woonruimte te bieden.

Op grond van de Woonruimtetwet 1947 zou de gemeente wellicht kunnen overgaan tot vordering van de woning ten bate van meneer B. Maar heeft de minister niet aangekondigd, dat deze wet een half jaar na de invoering van de huurliberalisatie buiten werking zal worden gesteld?



...explosieve situaties dienen te worden voorkomen...

## TE KOOP VOOR WAT DE GEK ER VOOR GEEFT.

De Heer en Mevrouw G. wonen al 37 jaar in hun huidige woning. Ze zijn erg gehecht aan hun woonomgeving.

Na 45 jaar bij een baas te zijn geweest, is de heer G. invalide geworden. Hij wordt binnenkort 63 jaar. Hij ontvangt als vervroegd gepensioneerde rond fl. 600,- in de maand.

Een jaar geleden verscheen een jonge man aan de deur, die verklaarde de nieuwe eigenaar van de woning te zijn. Het bleek bij navraag te kloppen. Zonder zijn huurders (het zijn er vier op een rij) ook maar in te lichten of dezelfde kans te geven te kopen, had de huisbaas de woning van de familie G. verkocht.

De nieuwe eigenaar zegt de huur op en betreft - in afwachting van het moment, dat de woning vrij zal komen - een salonwagen. In principe heeft hij geen haast, de woning vrij te krijgen, daar hij zelf nog spaart, om een voorgenomen verbouwing te kunnen bekostigen. Hij heeft ook verzuimd, de huur opnieuw op te zeggen, zoals de nieuwe wet over het einde van huur en verhuur eist. Dus de familie G. kan gerust blijven zitten - zou men zo denken. Maar zo eenvoudig is het niet.

"Je staat er mee op en je gaat er mee naar bed"- zegt meneer G.

"Vroeger had je nooit ruzie en nu heb je het al om het minste en geringste!"

Wat is het geval? - In de gemeente, waar de familie G. woont, is op dezelfde dag als waarop de nieuwe wet op het einde van huur en verhuuring, de huurliberalisatie ingevoerd. Plotseling was er een markt voor de huisjesmelkers: door de nieuwe wet kan een eigenaar binnen een jaar voor zelfbewoning beschikken over een woning. Een prachtige kans voor jonge mensen, die op trouwen staan.

Binnen de kortste tijd zat de gemeente met twaalf woningzoekenden-opleeftijd, die de huur opgezegd hadden gekregen. Gelukkig heeft de gemeente twaalf woningen aan te bieden. De familie G. kan een woning toegewezen krijgen. Voor een huur van fl. 245,- per maand, exclusief verwarming, water en geysershuur. De huur is nu fl. 17,05 per week. Voor de hogere huur zal de Bijstandswet moeten inspringen, maar een deel zal de familie G. toch zelf moeten opbrengen. En daar is het dilemma: de familie G. wil niet weg; de familie zou nog een paar jaar kunnen blijven, maar heeft de gemeente dan een woning? Want de toewijzing van een woning door de gemeente gaat ten koste van andere woningzoekenden.

Immers: wat minister Udink ook mag beweren: de woningnood is nog steeds zeer aanzienlijk in de gemeente . . . . .

## WEDUWE MET GEZIN TE BERGEN N.-H.

Mevr. X. woont reeds 27 jaar in een volkswoning in Bergen.

Haar echtgenoot is in 1965 gestorven en zij leeft van een oorlogspensioen plus sociale uitkering. Drie jaar geleden werd de woning voor een gering bedrag gekocht door de echtgenote van een timmerman-aannemer in Amsterdam. Wegens ernstig achterstallig onderhoud werd de verhuurder enkele maanden geleden door de Dienst Bouw en Woningtoezicht aangeschreven, terstond enkele voorzieningen aan de woning te treffen. Op 19-10-'72 werd per deurwaardersexploijt de huur opgezegd met als reden, dat de verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, onbehoorlijk gebruik en achterstallige betaling.

Daar de verhuurder zijn bedrijf heeft in Amsterdam, daar een comfortabel huurhuis bewoont, de huurder zeer veel voorzieningen in de woning heeft aangebracht, o.a. het binnenschilderwerk onlangs geheel vernieuwd heeft, en zijn huur elke maand bij vooruitbetaling voldoet, zijn al deze opgegeven redenen duidelijk vals.

Naar de werkelijke motieven, die aan de opzegging ten grondslag liggen, valt alleen maar te raden.

Mevr. X. is zenuwpatiënt en door een en ander weer onder behandeling.

"Als ik maar wist wat er gaat gebeuren" - is haar commentaar.

Het is te hopen dat daar snel klaarheid in komt, want het is de vraag, of zij een langdurige onzekerheid aan kan.

Middels de Gemeentelijke Sociale Dienst is haar een deurwaarder toegewezen, om haar zaak bij de Kantonrechter te behartigen.



## BOUWVAKKER TE BERGEN N.-H.

Dhr. G. woont met zijn gezin met jonge kinderen in een vrijstaande woning sinds 1965. Hij was 23 jaar in dienst van het schildersbedrijf van zijn huisbaas, die hem min of meer dwong, de woning te betrekken. Toen de laatste in febr. '71 met vakantie ging, kwam het personeel in de W.W., zoals ook eerder was gebeurd. Dhr. G. is toen - evenals 4 andere collega's - niet meer in dienst getreden van de verhuurder, omdat hij een betere baas vond.

Van een huurcontract is nooit sprake geweest; de huur werd op het loon ingehouden, zonder dat dit op een loonstrookje of anderszins vermeld werd of in de arbeidsovereenkomst was opgenomen.

In 1965 bedroeg de huur fl. 35,- per week. Dit werd na een uitspraak van de Huuradviescommissie op 22-6-'71 fl. 29,90 per week, incl. water. Na beëindiging van de arbeidsovereenkomst beweerde de huisbaas mondeling, de woning voor zijn dochter nodig te hebben en trouwens de woning als dienstwoning verhuurd te hebben. Voor dit laatste is geen enkele grond, daar de woning **niets met het bedrijf te maken heeft.**

Begin september 1972 wordt een nieuwe huur gevraagd van fl. 78,- per week, excl. water, zijnde een verhoging van ruim 180%. Nadat een tegenvoorstel van de huurder voor een redelijke verhoging werd afgewezen, werd de huur op 11-10-'72 opgezegd, evenwel niet overeenkomstig de wettelijke eisen. Als reden wordt opgegeven, dat geen overeenstemming over de hoogte van de huur kon worden bereikt, maar dat de woning ook nodig is voor een dochter, die overigens in een koopwoning in Heerhugowaard woont.

Een dezer dagen is uiteindelijk per deurwaardersexploit een geldige opzegging gedaan, nu echter met als reden, dat de woning dringend nodig is voor een zoon. De lezer trekke zelf zijn conclusie. ....

## FAMILIE X. TE BERGEN.

Dhr. X. woont sinds sept. '52 in een gedeelte van een grote villa in Bergen. Het andere gedeelte werd bewoond door de hoofdbewoner, vriend van de familie. Het gezin bestaat naast de ouders van rond de zestig uit twee normale kinderen, een zwaar gehandicapt kind en een hulpbehoevende grootvader, zodat er de nodige zorgen zijn.

Na het overlijden van de hoofdbewoner, met wie nooit een huurcontract gesloten was, ontstonden er problemen met de nieuwe eigenaar, waarop ten slotte bij hoger beroep een vonnis ten gunste van de heer X. **werd** uitgesproken. Uiteraard volgde na 1 sept. j.l. een opzegging op grond van de nieuwe wettelijke omstandigheden.

Het zal uitermate moeilijk zijn voor de fam. X., passende woonruimte te vinden, met name ten aanzien van de twee hulpbehoevenden in 't gezin.

## DHR. EN MEVR. X. IN EEN KLEINE KUSTGEMEENTE.

Dhr. en Mevr. X. wonen al 34 jaar in een vrijstaande woning in één van de Noordhollandse kustgemeenten. Het is een doodgewone woning in een klein laantje, oorspronkelijk eigendom van een plaatselijke huisjesmelker. De heer X. krijgt zijn pensionering in zicht, de kinderen zijn het huis uit. Drie jaar geleden begaf de schoorsteen het, waarop de huisbaas mededeelde dat de huurder dit zelf maar moest bekostigen.

Er moest een uitspraak van de Huuradviescommissie aan te pas komen, om reparatie van de schoorsteen af te dwingen. De verhuurder werd hierover zó kwaad, dat hij de woning terstond verkocht aan een jong gezin met twee kinderen, dat evenwel niet onmiddellijk in de woning wilde trekken, omdat het zelf in dezelfde gemeente een huurwoning bewoonde. Toen evenwel het rijtje woningen waarin zij woonden gesloopt ging worden, omdat ze volgens de woningbouwvereniging niet in aanmerking komen voor renovatie, moest de nieuwe eigenaar de heer X. de huur opzeggen. De controlerend geneesheer, die op bezoek kwam, toen de heer X. met vage klachten zijn werk verzuimde, komt in een medische verklaring voor de kantonrechter tot de uitspraak, dat de maatschappij in dit geval verantwoordelijk gesteld moet worden voor eventueel blijvende arbeidsongeschiktheid van de heer X., wanneer deze niet in de huidige woning kan blijven wonen! De kantonrechter heeft nog geen uitspraak gedaan. Hoewel deze zaak al speelde vóór de invoering van de huurliberalisatie, moet gevreesd worden dat de uitspraak er niet veel toe zal doen, daar direct een nieuwe huuropzegging op grond van de nieuwe wet werd gedaan.

De controlerend arts: "Dat dit kan is regelrecht een gevaar voor de volksgezondheid!"

## BEJAARD ECHTPAAR TE BERGEN N.-H.

Dhr. X. woont reeds 25 jaar in een klein, vrijstaand huisje midden in Bergen N.-H., met een prachtige tuin, waarvoor 's zomers veel mensen een tijdje blijven kijken.

Sinds zijn pensionering heeft dhr. X. veel werk aan zijn tuin besteed; er valt altijd wel wat in te doen. Ook aan het huisje is veel gedaan: er is een comfortabele keuken gemaakt, een douche aangelegd, een luifel buiten gemaakt, kamers gemoderniseerd, slaapkamers verbeterd, sanitair uitgebreid, piekfijn schilderwerk uitgevoerd; kortom, er is van alles aan gedaan. Dat moest ook wel, omdat het onderhoud nooit werd uitgevoerd, behalve in al die tijd 2 x een likje verf aan de buitenkant.

Daar stond tegenover een huur van fl. 6,10 in de week, nu opgelopen tot fl. 61,25 per maand.

Begin juni 1972 werd plotseling bekend dat het huisje was verkocht aan een jonge kapper uit Den Helder, zonder dat deze het huisje ooit gezien had. Het jonge stel, dat eigenaar was geworden, diende zich kort daarna aan met de mededeling, dat dhr. X. geen huur hoefde te betalen, als hij medewerking wilde verlenen, door naar andere woonruimte uit te kijken. Dhr. X. antwoordde daarop, dat hij de gevraagde medewerking wel wilde verlenen, doch beslist niet binnen een jaar.

Daarop werd dhr. X. aangeraden, dan maar fl. 150,- per maand te betalen, excl. water.

Direkt daarna, en dat was nog vóór 1 sept., de datum waarop in dit gebied de huurliberalisatie van kracht werd, ontving dhr. X. een deurwaardersexploït, waarin hem de huur werd opgezegd.

Na 1 sept. werd het exploït opgevolgd door een nieuw, ditmaal overeenkomstig de nieuwe wettelijke bepalingen. Op dit moment is een en ander aanhangig gemaakt bij de kantonrechter door een deurwaarder, die dhr. X. middels de sociale dienst is toegewezen.

Het zal in Bergen zeer moeilijk zijn voor dhr. X., woonruimte te vinden, die hem en zijn vrouw dezelfde zelfstandigheid zal geven als ze nu nog hebben, nog afgezien van de tuin, waaraan hij zo verknocht is.

Gevreesd moet worden dat wederom een bejaard echtpaar, dat zichzelf heel goed kan redden, een gelukkige oude dag onmogelijk wordt gemaakt. Mevr. X.: "Als je maar wist waar je terecht komt!"

De heer X. woont reeds 37 jaar met zijn gezin in een klein boerderijtje even buiten een kleine kustgemeente in Noord-Holland, aan de weg naar de stad.

Na zijn huwelijk werd hij o.a. door de woningnood gedwongen bij zijn vader in te trekken, die het boerderijtje al geruime tijd huurde van familie. Na het overlijden van zijn vader nam de heer X. de huur over.

In de loop der tijden werd er zéér veel aan het vervallen en bouwvallige woonhuis verbeterd: de halfsteens wanden werden voorzien van een beschieting, het slechte dak werd geregeld onderhouden, de keuken werd gemoderniseerd; kortom, er werd met veel tijd en geld een behoorlijke woning van gemaakt.

Toen uiteindelijk 3 jaar geleden met het maken van een douche zou worden begonnen, belde er een wildvreemd persoon aan met de mededeling dat hij het boerderijtje van de tante van de heer X. had gekocht (waarschijnlijk onder de druk van de erfgenamen, die wisten dat het boerderijtje véél geld kon opbrengen).

Toen enige dagen later de tante als mosterd na de maaltijd deze mededeling kwam bevestigen, werd de douche maar afgeschreven.

Toen de heer X. daarna bij de gemeentelijke dienst Huisvesting aanklopte, werd hem te verstaan gegeven dat er voor hem geen andere woning was, want hij kon op grond van huurbescherming voorlopig rustig blijven zitten.

Na enige tijd bleek de nieuwe eigenaar het boerderijtje met een flinke winst weer doorverkocht te hebben aan de zoon van een notabel uit de naburige stad.

Direct met de invoering van de huurliberalisatie op sept. j.l. werd de huur opgezegd op grond van de nieuwe wettelijke bepalingen, met als reden uiteraard dat de eigenaar de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Een en ander heeft zijn uitwerking op de gezondheid van het gezin X. niet gemist: de controlerend geneesheer moest constateren dat de vage klachten, die werden opgegeven bij steeds frequenter ziekteverzuim, in werkelijkheid terug te voeren waren op de slopende onzekerheid van de afgelopen paar jaar, hetgeen in een medische verklaring werd vastgelegd. Mevrouw X. ten slotte: "Je bent elke nacht je spulletjes aan het inpakken, maar je ziet nooit je nieuwe huis!"

Een man en vrouw van middelbare leeftijd wonen reeds 18 jaar in een benedenwoning van een blok, dat kort na de eerste wereldoorlog werd gesticht.. Geen douche, weinig comfort, maar voor deze mensen naar hun opvatting een passende woning, voornamelijk door de betrekkelijk lage huur van fl. 75,- per maand.

In het voorjaar van 1972 veranderde dit pand van eigenaar. De nieuwe huisbaas oefent in het huis ernaast een bedrijf uit, namelijk een gastarbeiderspension.

Een dag vóór de ingang van de huurliberalisatie kondigde de nieuwe eigenaar een verhoging van de huur aan tot een bedrag van plm. fl. 120,- p/m. Na wat over en weer praten werd toen een huur afgemaakt van fl. 100,- p/m., als uiterste prijs die door de bewoner opgebracht kon worden.

Groot was de verbijstering van de bewoners, toen zij eind september een deurwaardersexploit ontvingen, waarin hen de huurovereenkomst per maart 1973 werd opgezegd, met als argument dat de eigenaar het huis dringend nodig heeft voor eigen gebruik. De kantonrechter zal in dit geval een uitspraak doen.

De bovenwoning van het pand, eveneens in het bezit gekomen van de nieuwe eigenaar, wordt reeds ruim 40 jaar bewoond door een nu alleenstaande, bejaarde man.

Ook hij ontving een deurwaardersexploit als bovengenoemd, maar hij kan gelukkig in een van de bejaardentehuizen terecht.

## ANDERE BAAN: M'N HUIS UIT!

Ongeveer een maand vóór de ingangsdatum van de huurliberalisatie nam iemand ontslag bij een bedrijf. Hij woonde toen ruim vier jaar in een huis van zijn baas, dat echter niet als bedrijfswoning te boek staat.

Bij de afwikkeling van het ontslag werd mondeling afgesproken, dat hij de woning niet onmiddellijk behoefde te verlaten. Desondanks werd hem echter per brief medegedeeld, dat hij binnen enkele maanden de woning diende te ontruimen, terwijl de huurprijs bijna werd verdubbeld.

Op een brief, waarin hij bezwaar maakte tegen deze gang van zaken, kreeg hij de dag, waarop de huurliberalisatie van kracht werd, een aangetekend schrijven van de advocaat van zijn voormalige baas, waarin deze, verwijzende naar de van kracht geworden huurliberalisatie, hem de huur tegen 1 april 1973 opzegde.

De kantonrechter zal uit moeten maken, of de aangezegde huurverhoging redelijk is en tot wanneer deze man met zijn gezin in zijn woning mag blijven wonen.

Een verzoek aan het Gemeentelijk Bureau voor de Huisvesting, om als woningzoekende te worden ingeschreven, werd afgewezen, omdat hij niet als zodanig beschouwd kan worden.

## LASTIGE HUURDERS MOETEN DE STRAAT OP!

Een gezin woont reeds gedurende acht jaar in een in 1939 gebouwde een-gezinswoning. De onderhoudstoestand van de woning is slecht; een douche is niet aanwezig; de eigenaar doet niets aan de woning, hetgeen reeds conflict bij voorgaande huurverhogingen opleverde, waarbij de huisbaas te kennen gaf dat hij blij zou zijn, wanneer men eruit zou gaan, zodat hij het huis zou kunnen verkopen.

Op basis van de huurliberalisatie werd de huur van plm. fl. 140,- verhoogd tot fl. 180,- per maand, een verhoging, die door de eigenaar als zeer bescheiden wordt beschouwd.

Toen met deze verhoging niet akkoord werd gegaan, kreeg de bewoner een huuropzegging per 1 maart 1973, met als argument dat dit de eigenaar de enige oplossing leek, omdat de huurder "in het verleden praktisch tegen iedere huurverhoging bezwaar maakte (zelfs via het kantongerecht)". Als gevolg van de doorlopende chicanes en de enorm slechte staat van onderhoud van de woning heeft de bewoner de moed opgegeven en is hij er niet toe te bewegen, via de kantonrechter voor zijn rechten op te komen.

## KIEZEN OF DELEN: VAN KWAAD TOT ERGER.

Een inwonend jong echtpaar had met moeite een oude benedenwoning toegewezen gekregen, die begin september leeg kwam, doordat de vorige bewoners een betere woning bemachtigden. De eigenaar van de woning doet echter reeds jaren letterlijk niets aan het onderhoud.

De huur van de woning was plm. fl. 85,- per maand.

De nieuwe huur werd door de eigenaar gesteld op fl. 140,- p.m., een zeer hoog bedrag voor deze kleine, slecht onderhouden woning zonder douche en wooncomfort, te meer daar de eigenaar aankondigde, niets aan onderhoud of woningverbetering te zullen besteden. Kortom, het jonge echtpaar kon deze woning nemen of niet: liefhebbers genoeg!

Zij accepteerden de woning onder de gestelde voorwaarden, omdat zij menen dat er als gevolg van de huurliberalisatie nog grotere woonmisère zal ontstaan, zodat er geen alternatief is.



Daar er in diverse publicaties, o.a. in De Volkskrant, over de huurverhogingen Ruusbroechof onjuistheden hebben gestaan, het onderstaande overzichtje.

Veertig bewoners van flats, eigendom van een beleggingsmaatschappij, kregen direct na 1 september 1972 de aanzegging, dat hun huur in de tijd van 13 maanden met 75% zou worden verhoogd d.m.v. drie huurverhogingen van 25%.

Door de bewoners werd deze verhoging niet als redelijk ervaren en men stak de koppen bij elkaar.

Op een vergadering werd besloten, met een tegenvoorstel te komen van drie maal 10%, resp. per 1.1.'73 - 1.1.'74 en 1.1.'75; tevens nam men het besluit, een huurdersvereniging op te richten.

Naar aanleiding van dit voorstel werd men door de eigenaar uitgenodigd voor een gesprek, waarbij deze een huurverhoging voorstelde van 25% per 1.1.'73, nogmaals 25% per 1.7.'73 en verder per 1.1.'74 een keuze uit een verhoging van 25% met een binding van twee jaar òf de huur op die datum zwevend laten, met daarbij nog de mededeling dat - indien dit voorstel niet aanvaard zou worden - de kans dan groot zou zijn, dat per 1.1.'73 een huurverhoging ineens van ruim 50% zou worden gevraagd.

Door de bewoners werd nogmaals een tegenvoorstel gedaan van 25% per 1.1.'73 en aan het einde van het jaar opnieuw overleg over de huur van 1974. Dit laatste voorstel werd echter door de eigenaar beantwoord met een huuropzegging en het vragen van een huurverhoging van bijna 50%.

Geen van de bewoners is met deze handelwijze akkoord gegaan en de zaak wordt dan ook voorgelegd aan de kantonrechter.

(Alle gevallen, die krachtens de A.B.W. geheel of gedeeltelijk bijstand ontvangen, ook de bejaarden die een suppletie op A.O.W. ontvangen en een huurverhoging moeten betalen, krijgen op grond van de normering levensonderhoud + vergoeding volledige huur + ziekenfonds, de huurverhoging betaald.

Derhalve profiteren huiseigenaren van de huurverhogingen, die ten laste komen van 's Rijks schatkist, waarbij opgemerkt moet worden, dat geen gevallen bekend zijn, waarbij de Sociale Diensten tegen welke huurverhoging dan ook geprotesteerd hebben.

Elke huurverhoging in het kader van de per 1.9.'72 ingetreden liberalisatie wordt vergoed aan hen, die een uitkering genieten op grond van A.B.W. en R.W.W.)

#### **ONREDELIJK, MAAR TOCH AANVAARD.**

Een bejaard echtpaar, een van comfort verstoken bovenwoning in een oude binnenstad bewonend, moet 35% meer huur gaan verwonen.

Deze huurverhoging beïnvloedt in ongunstige zin dat deel van het inkomen dat overblijft voor het levensonderhoud.

Minnelijk overleg mislukt. Per brief wordt het **oordeel** over het al of niet redelijk zijn van het aanbod (dus geen uitspraak!) aan de kantonrechter gevraagd. Mondeling wordt medegedeeld dat betrokkene via de Gem. Soc. Dienst naar de gemeente-secretarie kan gaan, om tegen betaling van fl.2,50 een "bewijs van onvermogen" te halen.

Het echtpaar heeft het o.i. onredelijk aanbod (lees: eis!) maar geaccepteerd, omdat het niet weet waarheen te gaan.

#### **ONREDELIJK, MAAR TOCH AANVAARD.**

Plm. 40 huurders van woningen, die eigendom zijn van een levensverzekeringsmaatschappij, gaan per 1/11/'72 ruim 20% meer huur betalen.

Alle huurders hebben de voor 1 jaar geldende huurverhoging als een niet onredelijk aanbod aanvaard. Wèl vragen zij zich af, wat er volgend jaar gebeurt en waar het eind is.

#### **NOTITIE.**

Van doorstroming komt in het algemeen in de praktijk weinig of niets terecht. Een grote handicap voor doorstroming is het feit, dat bij doorstromen van een etagewoning naar een vaak duurdere eengezinswoning betrokkene niet in aanmerking komt voor de doorstromingsbijdrage, betaald als tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

Met deze \*dwaze\* bepaling degradeert de Minister de tienduizenden etagewoningen tot "geen woning zijnde".

## **\*REDELIJK\* OVERLEG MISLUKT.**

Dit is het verhaal van een postagente in H. Zij is 59 jaar oud en beheert een hulppostkantoor. Ze doet dat al ruim 29 jaar, dient daarmee de gemeenschap en PTT en kan met de inkomsten hieruit net rondkomen.

De laatste jaren wordt het inkomen lager, omdat zoveel mensen een girorekening nemen (wordt immers sterk gepropageerd) en er daardoor minder door PTT betaalde lokethandelingen plaatsvinden. Het kantoor wordt gehouden in haar woning en die woning is een huurwoning - een nette burgermanswoning, zonder douche of centrale verwarming, van ver voor de oorlog. De huur van die woning bedroeg tot 1 september 1972 fl. 129,20 per maand.

Toen de liberalisatie uitbrak, ontving de bewoonster een brief van de huis-eigenaar, waarin werd medegedeeld dat de huur per 1 oktober 1972 fl. 250,- per maand zou gaan bedragen (bijna 93% meer!).

De bewoonster schreef, in overleg met het Huurombudsteam van de PvdA, terug dat ze deze verhoging onredelijk vond, dat ze echter wel met een redelijke verhoging akkoord wilde gaan.

De eigenaar zond daarop, verheugd, een brief met zijn "tegemoetkoming": per 1 oktober 1972 fl. 200,- per maand, per 1 januari 1973(!) fl. 250,- per maand.

Bewoonster reageerde met een voorstel, de huur per 1 oktober 1972 met 15% te verhogen en dan per 1 januari 1974 te bekijken, of opnieuw een huurverhoging zou moeten plaatsvinden.

Dit voorstel werd gehonoreerd met een huuropzegging per 30 april 1973 met als motief: we konden niet tot overeenstemming komen.

De postagente zit nu in een dwangpositie: de nieuwe huur gaat 25% van haar bruto inkomen bedragen en dat inkomen ligt al zo laag. Huuropzegging, verhuizen... betekent dat ze haar werk niet meer kan doen. Aangezien ze geen dienstbetrekking heeft met de PTT, heeft ze van die kant niets te verwachten. PTT heeft met haar een contract, waarin dat ook duidelijk staat: de postagent moet van zijn verdiensten zelf allerlei voorzieningen treffen, zoals een oudedagsverzekering; zoals ook volksverzekeringspremies door de agent moeten worden betaald.

Het zal er wel op uit draaien, dat ze naar de Algemene Bijstandswet moet en dat is voor haar een bittere pil.

En dat alles, omdat de huurliberalisatie de eigenaar de mogelijkheid

biedt, een vrij eenvoudige huurwoning zonder moderne gemakken vrij te maken, door zo'n hoge huur te eisen, dat de bewoonster er wel uit moet. Met de lege woning kunnen dan allerlei lucratieve doeleinden worden bereikt.

Natuurlijk is de postagente geadviseerd, de kantonrechter te verzoeken, de huurovereenkomst te verlengen. In afwachting van de uitspraak voelt ze zich bedreigd in haar wonen en in haar broodwinning. Haar gezondheid lijdt aantoonbaar onder deze situatie.

## **EEN WEDUWE IN ALKMAAR.**

Een weduwe woont al sinds 35 jaar in hetzelfde huurhuis. Op eigen kosten hebben zij en haar nu overleden man het aangepast aan nieuwe eisen. De kamers zijn doorgebroken, het sanitair is uitgebreid. De nu aantrekkelijke woning moet dan ook plm. 75% meer huur gaan opbrengen in een overeenkomst, die anderhalf jaar geldig zal zijn. Daarna? Zo de huurster niet akkoord gaat, zegt de huisbaas, zal het huis per 1.3.73 ontruimd moeten worden. Op het aangetekend schrijven van de weduwe, waarin zij meedeelt, het "voorstel" niet redelijk te vinden, handhaaft de huisbaas zijn standpunt. De weduwe aanvaardt de konsekventies van Udinks beleid: de huur zal opgezegd worden en zij zal uit haar huis gezet worden.

## BETALEN, KOPEN OF ERUIT.

Een verzekeringsmaatschappij bezit een blok flats, waarvan zij de huren verhoogd heeft met 130%. Zo de huurders niet akkoord gingen, zou het blok verkocht worden.

Vele huurders hebben zich daarom zelf maar in de schulden gestoken en spaarduiken en hypothecaire leningen bij elkaar geschraapt. Hun lasten zijn daardoor in sommige gevallen onaanvaardbaar hoog geworden.

## WAAR DE WET DE PRAKTIJK ONTMOET.

Mevrouw L. is 67 jaar en geboren in de straat, waar ze nu zonder onderbreking al die jaren woont. In haar huidige woning is dat 26 jaar.

Een jaar geleden is haar de huur opgezegd door de nieuwe eigenaar, een bakker. Mevrouw L. heeft bepaald geen hekel aan haar huisbaas. Ze kan ook best begrip opbrengen voor de plannen van de bakker, om in haar huis één van zijn werknemers te huisvesten.

Die sympathie voor de bakker en het begrip voor zijn belang nemen niet weg, dat zij twee handen laat zien met een eczeemachtige uitslag. Dat komt van de zenuwen - had de dokter gezegd.

"Je praat over niks anders dan over dat huis" - zegt mevrouw L., "bij opstaan en bij het naar bed gaan".

De vorige huisbaas verkocht het huis een jaar te voren zonder kennisgeving aan zijn huurder voor fl. 15.000,- aan de bakker. Het echtpaar L. had met de hulp van kinderen en familie dat huis zelf wel willen kopen voor dat bedrag. De huisbaas heeft echter z'n huurders opzettelijk gepasseerd, omdat één uit de vier-op-een-rijtje hem langs gerechtelijke weg had weten te dwingen, noodzakelijke reparaties uit te voeren. En nu?

Mevrouw L. krijgt advies, de kantonrechter te verzoeken, de huurovereenkomst te verlengen. Haar kans op succes lijkt groot. Toch aarzelt ze en haar man doet dat ook. Het echtpaar is bang dat ze het gevoel zullen blijven houden „op de schopstoel te zitten“.

Met voorbijgaan aan wachtenden op een lange lijst stelt de gemeente het

echtpaar L. nu een woning in het vooruitzicht. Een benedenwoning hoopt mevrouw L. Er is een medische indicatie daarvoor.

Het echtpaar L. betaalt nu fl. 17,05 per week. De nieuwe woning zal fl. 245,- per maand moeten kosten. Een bijdrage krachtens de Bijstandswet is in het vooruitzicht gesteld.

De zaken nog eens op een rij.

Geschokt door de opzegging en op van de zenuwen, aarzelt het echtpaar L., naar de kantonrechter te gaan. Ze zullen de aangeboden gemeentewoning wel accepteren. Zij zitten op dusdanig hoge lasten, dat de Bijstandswet moet worden ingeschakeld. De bakkersknecht, die een aanzienlijk ruimer inkomen heeft dan het echtpaar L., komt in hun goedkope woning. De vraag rijst, wie nu in werkelijkheid bijstand ontvangt.....?

## NAAR DE BIJSTAND.

Een weduwe boven de 65 jaar heeft een inkomen van fl. 560,- per maand, een huur van fl. 129,- per maand en een bestaan op de rand van het minimum. De haar aangekondigde huurverhoging van fl. 30,- brengt haar onder het minimum. Zij vraagt bijstand aan en krijgt inderdaad fl. 24,- per maand. Resultaat: haar besteedbaar inkomen wordt teruggebracht (fl. 6,- per maand) en de overheid betaalt de extra winst voor de huisbaas.

## II. DE HUURWETGEVING IN GELIBERALISEERD GEBIED.

### 1. Wat is huurliberalisatie?

Huurliberalisatie wil zeggen dat de huren vrij zijn. Sinds de oorlog was dat anders. Men kon aan de hand van de wet berekenen, hoeveel de huur op z'n hoogst mocht zijn. De wet gaf dus maximumprijzen aan. Die wet was sinds 1950 de Huurwet. In de eerste tijd waren er verplichte huurverhogingen: de huurronde. Later, in de tweede helft van de jaren 60, kwam er meer vrijheid van onderhandelen. Huurder en verhuurder konden proberen, het samen eens te worden over een verhoging, die beneden het door de wet gestelde percentage bleef. De huurder kon bijvoorbeeld weigeren, als de onderhoudstoestand van zijn huis erg te wensen overliet. Nog weer wat later kwam de huurharmonisatie. Die had tot gevolg dat het maximum vrij sterk omhoog kon gaan. De bedoeling van de huurharmonisatie is immers, dat de huren van de oudere woningen worden afgestemd op de huurprijzen van de nieuwbouwwoningen, die in de laatste 5 jaar met subsidie zijn gebouwd.

Maar ondanks die ontwikkelingen, die zeker al tot zeer grote huurverhogingen kunnen leiden, had de overheid toch nog een duidelijke greep op de huurprijzen. Na de liberalisatie is dat anders. Er geldt geen wet meer, die een maximum aangeeft. Huurverhogingen van 100% of meer zijn dus toegestaan. Op voorwaarde natuurlijk, dat huurder en verhuurder het daarover eens worden. Want dat is de gedachtengang achter de liberalisatie: beide partijen zijn volkomen gelijkwaardig, vooral omdat er geen woningtekort meer is (!) en daarom is het niet nodig dat de overheid de huurder beschermt tegen grote prijsopdrijvingen.

Maar de problemen ontstaan, als het loven en bieden tussen huurder en verhuurder niet tot overeenstemming leiden. Dan blijkt wel, wie er werkelijk over machtsmiddelen beschikt. Als beide partijen het niet eens worden, zal de verhuurder veelal de huur opzeggen. Dan is het voor de huurder van het grootste belang, te weten welke bescherming hij geniet.

Immers, zou hij zonder meer zijn woning moeten verlaten (of alleen in uitzonderlijke gevallen mogen blijven zitten, zoals bijvoorbeeld de VVD wil), dan betekent dat, dat zijn onderhandelingspositie wel heel zwak is. Hieronder zal uiteengezet worden, welke rechten de huurder in zo'n geval heeft.

Wij schreven al dat na de liberalisatie de wet niets meer over de hoogte

van de huren zegt. Dat is niet helemaal volledig. Het is namelijk zo, dat de wet wel regels geeft over de huren van gesubsidieerde nieuwbouwwoningen.

Zolang het rijk voor die woningen nog een jaarlijkse (exploitatie)bijdrage geeft, geldt er een verplichte huurverhoging. De eerste 5 jaar bedraagt die verhoging 6%. Tussen haakjes: als Udink zijn zin krijgt, wordt dit percentage gelijk aan de jaarlijkse stijging van de bouwkosten, d.w.z. wel zo'n 10%. Na die eerste 5 jaar kan de huurharmonisatie ervoor zorgen, dat het percentage van 6 wordt verhoogd.

De huurder heeft vrijwel geen mogelijkheden, zich tegen zo'n verhoging te verzetten.

Deze verplichte huurverhogingen houden op, als het rijk de woning niet meer subsidieert. Dan is het met de hier bedoelde woningen weer precies zoals met de andere woningen.

Alle gemeenten en woningbouwcorporaties (woningbouwverenigingen e.d.) zijn als gevolg van de regeling van de huurharmonisatie **verplicht**, de huren van hun oude woningbezit telkens opnieuw aan te passen aan de steeds stijgende huren van de nieuwbouwwoningen. Die plicht hebben ze ook in het geliberaliseerde gebied. In zoverre zijn zij daar dus niet vrij in het voorstellen van huurverhogingen.

Voorals het gaat om een huurcontract tussen een particuliere eigenaar en een nieuwe huurder komt huurliberalisatie kort gezegd neer op een stelsel van: de huur is wat de gek ervoor geeft.

Dat vinden wij voor woningen onaanvaardbaar, zéker als er - zoals de ervaring iedere dag weer uitwijst - nog een tekort aan goede, enigszins betaalbare woningen is.



## 2. Hoe kon de liberalisatiemaatregel tot stand komen?

Na lezing van de 25 praktijkgevallen zult u zich waarschijnlijk afvragen, hoe de liberalisatie in de randstad tot stand kon komen. Waren deze gevolgen niet voorzien?

Het antwoord is: die gevolgen waren wel degelijk voorzien. Zeker door de gemeenten, waarin zulke gevallen zich nu het meeste voordoen. En ook door de provincie Noord-Holland, die na het bekend worden van Udinks maatregel scherp bij de minister heeft geprotesteerd. Ook in de Tweede Kamer is met de meeste klem gewaarschuwd voor de gevolgen.

Maar die waarschuwingen kwamen alleen maar van PvdA, D'66, CPN, PPR en PSP. De andere partijen, die samen nog de meerderheid vormen, zagen het niet zo somber. Het was immers "altijd al goed gegaan"? Met minister Udink lieten zij zich niets gelegen liggen aan de protesten van de betrokken gemeenten. De maatregel werd erdoor gedrukt.

Het is goed, alles wat er aan vooraf gegaan is, nog eens op een rijtje te zetten.

Zoals gebruikelijk bij huurliberalisaties heeft de minister ook in dit geval, en wel in mei 1970, advies gevraagd aan de raden van de gemeenten, die volgens hem voor liberalisatie in aanmerking kwamen. Er zijn uiteindelijk per 1 september 1972 194 gemeenten geheel geliberaliseerd. Daarvan hebben er 104 de minister vooraf geadviseerd, het niet te doen! De andere gemeenten waren er trouwens niet allemaal voor; vele van hen (de minister heeft niet meegedeeld hoeveel precies) waren tegen de huurliberalisatie enkel omdat enige tijd na een huurliberalisatie ook de Woonruimtwet 1947 buiten werking gesteld wordt.

Zie over deze wet, die de gemeenten de mogelijkheid geeft, woonruimte te verdelen, als daar een tekort aan is, verder onder biz 54

De grote meerderheid van de betrokken gemeenten - en daaronder alle grotere gemeenten - heeft de minister dus geadviseerd, niet te liberaliseren. Dat zegt wel wat. Het zijn immers juist de gemeenten, die het best op de hoogte zijn van de woningnood. Zij ervaren aan de balie van de gemeentelijke huisvestingsbureaus dagelijks de gevolgen van het nog steeds bestaande woningtekort.

Niet alleen de gemeentebesturen hebben een negatief advies uitgebracht. Op 28 september heeft het provinciaal bestuur van Noord-Holland aan de

minister geschreven, dat een aantal gemeenten in het noordelijk deel van die provincie wel geliberaliseerd zou kunnen worden. Een groot aantal andere echter niet: o.a. Den Helder, Alkmaar, Hoorn, Bergen, Castricum. Dit standpunt was gebaseerd op het totale aantal woningzoekenden en het aantal urgente woningzoekenden in al die gemeenten. Zeer goed gedocumenteerd adviseerde dus ook de provincie Noord-Holland afwijzend. Hoe de adviezen van andere provincies er uit zagen, weten we niet. De adviezen van de gemeenten en provincies brengt de minister slechts "ter vertrouwelijke kennisneming" van de leden van de Kamer. De minister wenste deze vertrouwelijkheid niet op te heffen. Een geheimzinnigdoenerij, die te denken geeft!

Maar ondanks al die adviezen van de direkt betrokkenen wist minister Udink het beter. Een kleine 200 gemeenten, veruit de meeste dus tegen hun wil, moesten en zouden geliberaliseerd worden. Wat Noord-Holland betreft: het hele noordelijke deel, al beginnend met de gemeenten, die aan Amsterdam grenzen (met uitzondering van de Zaanstreek).

De gang van zaken rondom de liberalisatiemaatregel zelf is ook typerend. De maatregel werd op 13 juni 1972 in het Staatsblad bekend gemaakt en zou op 1 september in werking treden. De Kamer had daardoor nauwelijks de gelegenheid, erover te debatteren. Op 30 juni begon namelijk de periode, waarin de Kamer niet vergadert, en die periode zou tot de eerste week van september duren. Een debat al vóór 30 juni behoorde praktisch niet tot de mogelijkheden: in de laatste weken voor het zogeheten zomerreces is de agenda altijd al barstensvol. Bovendien zou het nogal wat tijd vragen, de nodige keiharde gegevens over de woningnood in een aantal van de betrokken gemeenten te verzamelen. Zonder zulke gegevens zouden de regeringspartijen natuurlijk zeggen dat de protesten op niets gebaseerd waren.

Er is heel wat materiaal bijeengebracht. Na de aankondiging van de liberalisatie hebben tal van gemeenten, vooral de grotere en de gemeenten in het aantrekkelijke kustgebied, scherp geprotesteerd. In Noord-Holland waren dat in de periode van 22 juni tot 2 augustus: Egmond aan Zee, Egmond Binnen, Langedijk, Alkmaar, Castricum, Schoorl, Zeevang, Purmerend, Limmen, Schermer, Bergen en Den Helder. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland voegden zich - zoals gezegd - bij hen.

Op 16 augustus kwam het Actie-centrum Huurliberalisatie PvdA-gewest Noord-Holland-Noord met een gedegen rapport over de liberalisatiemaatregel. Daarin werd o.m. gewezen op de "overloop", die in een aantal groeigemeenten te verwachten is: de toenemende vraag naar woningen, afkomstig van mensen uit Amsterdam, de Zaanstreek, de IJmond. Bovendien werd gewaarschuwd tegen het verschijnsel van de "tweede woning". Het is onaanvaardbaar, dat woningen aan de huursektor worden onttrokken, als er nog een woningtekort is. Als de prijzen vrij zijn en de gemeenten geen greep meer op de woningen hebben, is er vrij spel voor ieder, die over het geld beschikt om een huisje te kopen als recreatieverblijf.

Toen de Tweede Kamer op 18 augustus 1972 vergaderde in verband met de uitgebroken kabinetscrisis en de regeringsverklaring van het voortgezette kabinet-Biesheuvel, heeft Jan Schaefer de Kamer gevraagd, of hij minister Udink over diens plannen mocht interperleren. De regeringspartijen toonden toen weer eens, hoe weinig de zaak hen interesseert: als Schaefer dan zo graag wilde, moest hij maar binnen een half uur (het was al zowat middernacht) zijn vragen aan de minister stellen. De zaak was urgent. De Kamer zou pas weer in september bijeenkomen. Schaefer heeft zijn interpellatie gehouden, na een pauze van een half uur.

Het debat in de Kamer draaide vooral om twee vragen: Hoe groot is het tekort aan woningen in de verschillende gemeenten? En welke gevolgen zal liberalisatie hebben?

Wat dit laatste punt betreft: Schaefer heeft er op gewezen, dat de laagstbetaalden de dupe van de liberalisatie zouden worden. De te verwachten moeilijkheden in Oostzaan heeft hij met name genoemd! Maar Udink en zijn volgelingen in de regeringspartijen wezen alle argumenten van de hand. Er is daar toch immers geen woningnood meer?!

De berekeningen van minister Udink ten aanzien van het tekort waren kenmerkend: de man in Den Haag wist precies wat er in de gemeenten aan de hand is, ook al denken die gemeenten daar zelf anders over. Vooral Alkmaar is als voorbeeld genoemd. De minister ging uit van cijfers van eind 1970. Toen waren er in Alkmaar ongeveer 1900 woningzoekenden bij de gemeente ingeschreven. Met dat anderhalf jaar oude cijfer is alleen nog maar aan een bureau in Den Haag voortgerekend.

De minister heeft dat aantal verminderd o.a. met een aantal, dat in verband stond met "toekomstige huwelijken". Wat Schaefer bracht tot de opmerking: blijkbaar zijn er niet te weinig woningen, maar wordt er te veel getrouwd.

Verder heeft Udink eigenlijk alleen maar gekeken naar de woningen, die na 1970 in Alkmaar zijn gereed gekomen. Dat aantal was ongeveer even groot als het totale aantal woningzoekenden eind 1970. Dus geen woningnood meer, aldus de minister! Een standpunt, dat even lachwekkend als triest is voor ieder, die de woningsituatie in Alkmaar kent.

Het is namelijk zo, dat lang niet alle nieuwe woningen worden bewoond door mensen, die daarvóór als woningzoekenden in dezelfde gemeente stonden ingeschreven (of door mensen, die voor die woningzoekenden een andere woning vrij maken). Het is een bekend feit, gebleken o.m. bij de Amsterdamse Bijlmermeer, dat vele nieuwe bewoners "uit het niets" opduiken. Trouwens, de door de minister zelf voorgestane "overloop" uit de grote woongebieden werkt dat voor een groeigemeente als Alkmaar in de hand. Maar dat wilden de liberaliseerders allemaal niet begrijpen.

### 3. De situatie vóór liberalisatie.

In het voorgaande is de **Huurwet** al eens genoemd. Het is vooral deze wet, van kracht geworden in 1950, die de positie van de huurders in de afgelopen tientallen jaren heeft bepaald. En nóg bepaalt, in de gebieden namelijk, waar de liberalisatie niet heeft toegeslagen.

De bescherming, die de Huurwet geeft, is van tweeërlei aard. Het belangrijkste is de huurprijsbeheersing en de huurbescherming. Van elk van beide zullen we hier de kern weergeven.

De beheersing van de huurprijzen komt er op neer, dat woningen geen hogere huur mogen hebben, dan aan de hand van de wet te berekenen is. De wet geeft maximumprijzen. Op deze manier heeft de overheid een sterke greep op het huurpeil. Daarvan heeft de overheid na de tweede wereldoorlog ook gebruik gemaakt. Bij de wet werd steeds vastgesteld, hoeveel de huren omhoog mochten. In latere jaren is de vrijheid voor huurder en verhuurder om vrij te onderhandelen wat toegenomen. Maar - het is al eerder gezegd - de overheid bleef het totale huurpeil

rechtstreeks beïnvloeden. Exorbitante huurstijgingen bleven zo uit. Als de huurder akkoord is gegaan met een hogere huur, dan toegestaan is, kan hij op grond van de Huurwet volstaan met het betalen van de wél toegestane maximumhuur.

Bij de Huurwet zijn ook de huuradviescommissies ingesteld. Deze geven aan huurder en verhuurder, en ook aan de kantonrechter als die er om vraagt, advies over de huur die op grond van de wet geldt. In het bijzonder bij de niet-verplichte huurverhogingen, waarbij beide partijen kunnen onderhandelen over een prijs, die niet hoger dan het aangegeven maximum is, spelen deze huuradviescommissies een grote rol. Vaak zal de onderhoudstoestand van het huis de inzet van de onderhandelingen zijn. De commissies hebben speciale onderzoekambtenaren in dienst, die daarover een rapport uitbrengen.

De huurbescherming, die de Huurwet biedt, komt op het volgende neer: Na opzegging van de huur door de verhuurder mag de huurder gewoon in de woning blijven zitten. Hij is pas tot ontruiming tegen zijn zin verplicht, als er een vonnis van de rechter is. Het is de verhuurder, die tot zo'n vonnis het initiatief dient te nemen. Slechts in de gevallen, die de wet noemt, kan zo'n eis tot ontruiming succes hebben.

De belangrijkste zijn:

- \* als de huurder van het huis een puinhoop heeft gemaakt;
- \* als de huurder niet (of steeds niet op tijd) heeft betaald;
- \* als de huurder gemakkelijk een soortgelijke, passende woning kan krijgen;
- \* als de huurder niet akkoord gaat met een voorstel van de verhuurder, dat de rechter redelijk vindt;
- \* als de verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

In het voorlaatste geval kan de rechter, als hij vindt dat het door de huurder geweigerde voorstel inderdaad redelijk was, aan de huurder een termijn van een maand geven, om alsnog op het aanbod in te gaan.

In het laatste geval, dus als vaststaat dat de verhuurder het dringend nodig heeft, wordt nog niet automatisch ontruiming uitgesproken. De rechter zal dan nog de belangen van beide partijen tegen elkaar moeten afwegen. Of, om het in de woorden van de wet te zeggen, hij zal "de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen en van wettige onderhuurders naar billijkheid in aanmerking nemen".

Een eigenaar, die de woning pas kort tevoren heeft gekocht, zal ten minste drie jaar moeten wachten, voordat hij er op deze wijze zelf in kan. (Deze termijn begint te lopen op het moment, waarop hij eigenaar is geworden.) Het is dus duidelijk, dat zelfs een eigenaar, die dringend in zijn verhuurde woning wil, niet zonder meer aan het langste eind trekt. Dat vinden wij ook rechtvaardig. De huurder zit er misschien al wel tientallen jaren in en kan misschien nog veel moeilijker iets anders vinden dan de eigenaar. Waarom zou het eigendomsrecht per se doorslaggevend moeten zijn?

#### 4. Nieuwe huurwetgeving voor geliberaliseerd gebied.

De liberalisatie per 1 september 1972 was niet de eerste liberalisatie in ons land, al is het wel de eerste, die in de dichtbevolkte randstad speelt. Er waren al zes liberalisatiemaatregelen aan voorafgegaan. Die hebben er voor gezorgd, dat de huren in een groot deel van het land (met uitzondering van een paar gemeenten: het noorden, het oosten en het zuiden) al vrij zijn. Vóór 1 september 1972 gold er in die gebieden een stelsel, dat wel "ontruimingsbescherming" wordt genoemd. Het gaf de huurder maar heel weinig houvast. Na opzegging door de verhuurder, om welke reden dan ook, moest de huurder - als hij in de woning wilde blijven - zich tot de kantonrechter wenden. Deze kon in het allergeunstigste geval maximaal drie maal een jaar uitstel van ontruiming verlenen. Ook als de verhuurder om willekeurige redenen de huur had opgezegd (of zelfs helemaal zonder opgave van redenen!), moest de huurder er na enkele jaren uit. Al had hij nog zoveel belang bij het voortduren van de huurovereenkomst.

Als er verder niets gebeurd zou zijn, zou dit harde stelsel nu ook in grote delen van de randstad zijn gaan gelden. Gelukkig is er wél wat gebeurd, al is het dan naar onze mening zeker nog niet voldoende. Tegelijk met de laatste liberalisatiemaatregel is er op 1 september 1972 een nieuwe wet in werking getreden, die regels geeft over het einde van de huurovereenkomst. Deze nieuwe wet, onderdeel van het Burgerlijk Wetboek, is dus van kracht in alle geliberaliseerde gebieden.

Het oorspronkelijke voorstel voor deze wet beloofde overigens niet veel goeds. De Partij van de Arbeid heeft in de Tweede Kamer het initiatief genomen, om dat voorstel van de regering aanzienlijk te verbeteren. Op een aantal punten is dat, met steun van enkele regeringspartijen, gelukt. Op andere helaas niet. Al met al is deze nieuwe wet wel veel beter dan het oude stelsel voor de geliberaliseerde gebieden. Maar we moeten beseffen dat deze wet bedoeld is voor gebieden, waar geen woningtekort meer is. In de westelijke provincies had de wet dan ook nog lang niet van kracht mogen worden.

In de volgende hoofdstukken zullen we de regels van deze wet uiteenzetten.

Het is wel goed, voorop te stellen, dat de wet alleen maar regels voor woonruimte geeft. Ook een gehuurde kamer of etage is daartoe te rekenen, op voorwaarde natuurlijk dat erin gewoond wordt.

De wet is niet van toepassing op:

- \* bedrijfspanden (panden dus, die vooral voor bedrijfsdoeleinden en niet om erin te wonen worden gebruikt);
- \* winkelwoningen (woningen, waarin het winkelgedeelte overheerst);
- \* de zgn. eigenlijke dienstwoningen (woningen, waarin de werknemer voor zijn werk moet wonen; een portierswoning bijv.);
- \* woonwagens en woonschepen;
- \* vakantie- en recreatieverblijven;
- \* pensions. Als de huurder een afspraak heeft niet alleen over het wonen, maar ook over het eten, is er sprake van een pensionovereenkomst en geldt de nieuwe wet niet.

Hiervóór, op blz. 28, is gezegd dat er in het geliberaliseerde gebied geen vrije huren zijn voor de woningen, die nog jaarlijks door het rijk gesubsidieerd worden. Die woningen vallen wél onder de nieuwe wet: het gaat immers ook daarbij om woonruimte.

Ten slotte nog dit: De wet betreft alleen het **huren** van een woning. Wie op een andere manier in een woning van een ander woont (huurkoper; iemand, die zonder tegenprestatie de woning kan bewonen) valt buiten de werking van de nieuwe wet.

## 5. Gang van zaken bij de nieuwe wet.

Allereerst komt aan de orde, wat er kan gebeuren, als er geen overeenstemming is over een nieuwe huurprijs. Huurder en verhuurder hebben volkomen vrijheid van onderhandelen. De verhuurder heeft het recht, een (veel) hogere huur voor te stellen. De huurder hoeft daarmee niet zonder meer akkoord te gaan: er geldt pas een hogere huurprijs, als beide partijen het daarmee eens zijn. Misschien vindt de huurder de voorgestelde huur veel te hoog in verband met de toestand van de woning of omdat soortgelijke woningen ook niet zo'n hogere huur hebben. Het kan ook zijn, dat de huurder het alleen maar zelf niet kan opbrengen. Al dergelijke gronden kunnen hem er toe brengen, een tegenbod te doen, dat inhoudt wat hij wel redelijk vindt. De huurder kan proberen enig houvast te krijgen, door aan de huuradviescommissie te vragen, wat een redelijke huurprijs zou zijn. Misschien gaat de verhuurder er wel mee akkoord, dat een uitspraak van die commissie bindend zal zijn. In dit verband is er overigens wel iets merkwaardigs aan de hand. In een voorlichtingsfolder van het ministerie van volkshuisvesting staat, dat de huuradviescommissie "naar mag worden vertrouwd, de gevraagde medewerking wel zal verlenen". Wat blijkt echter? De huuradviescommissies voor Haarlem, Alkmaar, Hoorn en Den Helder weigeren in zo'n geval medewerking! Ook op dit punt is de minister kennelijk te goed van vertrouwen.

Blijft uiteindelijk overeenstemming tussen beide partijen uit, dan kan de verhuurder - als hij het er niet bij wil laten zitten - **de huur opzeggen**.

Hij kan overigens ook om andere redenen vinden, dat er een eind aan de huurovereenkomst moet komen. Hij kan opzeggen om iedere denkbare reden. (Wel zal hij natuurlijk bij verzet van de huurder minder kans op succes hebben, als zijn reden minder belangrijk is!)

De wet houdt over de opzegging heel wat regels in. Die regels zijn dwingend van toepassing. Dat betekent: datgene wat in strijd met die regels in een huurcontract staat, is ongeldig. Bij de opzegging door de verhuurder moet om te beginnen rekening gehouden worden met de opzegtermijn. Die is ten minste drie maanden en wordt voor ieder jaar, dat de huurder in het huis gewoond heeft, met één maand verlengd. Wie drie jaar in zijn huis woont heeft dus recht op de maximale termijn van zes volle maanden. Als de huurder zijn huur per maand betaalt, kan hij alleen

tegen de eerste dag van een maand worden opgezegd. Voor de regels met betrekking tot de opzegtermijn maakt het niets uit, of in het huurcontract staat, dat de huurder voor een bepaalde tijd (bijv. voor een week of een maand) of voor onbepaalde tijd heeft gehuurd. In alle gevallen moet worden opgezegd. Een opzegging, gedaan vóór 1 september 1972, moet worden vervangen door een nieuwe opzegging, waarbij dan wél de hier genoemde en nog te noemen regels in acht genomen moeten worden. (Dit is alleen weer anders, als de rechter al een ontruimingsbevel heeft gegeven.)

Er zijn voor de opzegging ook nog andere eisen. De verhuurder moet - op straffe van ongeldigheid van de opzegging - tegelijk de gronden vermelden, die tot zijn opzegging hebben geleid. Wat hierover in de opzeggingsbrief staat, kan niet later nog worden aangevuld met andere gronden. Dit is een belangrijk voorschrift, dat er voor zorgt, dat de huurder meteen weet waar hij wat dit betreft aan toe is.

Verder is de verhuurder ook verplicht, de huurder te wijzen op de mogelijkheid, dat aan de kantonrechter verlenging van de huurovereenkomst kan worden gevraagd. De verhuurder moet er ook bij schrijven, hoe en binnen welke termijn dat kan worden gedaan: met een "verzoekschrift" en binnen zes weken na de opzegging.

Ten slotte moet de opzegging per aangetekende brief of door middel van een officieel bericht van een deurwaarder (deurwaardersexploit) geschieden. Aangenomen moet worden dat de opzegging, die aan deze eis niet voldoet, nietig is. Het is voor de huurder wel van belang, te weten dat deze eis ook voor hem geldt. Bovendien heeft ook hij zich aan een opzegtermijn te houden: een volle kalendermaand, als de huur per maand betaald wordt.

De huurder kan dus altijd binnen zes weken na een opzegging een verzoekschrift richten tot de kantonrechter, waarin hij vraagt om verlenging van de huur. Hierna, onder 6, komt aan de orde, welke kansen op succes een huurder heeft. Van belang is natuurlijk ook: hoe het precies gaat, wat het kost en hoe lang het duurt.

Over deze laatste punten is niet zo heel veel in het algemeen te zeggen. Een verzoekschrift kan een gewone brief zijn. De huurder moet er in elk geval in vermelden: zijn naam en voornamen, zijn woonplaats en adres en de redenen, waarom hij na de gedane opzegging verlenging van de huur vraagt. Een voorbeeld van zo'n verzoekschrift is als bijlage achter in dit boekje afgedrukt. Het verzoekschrift moet worden gestuurd naar de griffie van het kantongerecht.

Ten aanzien van de kosten het volgende. De huurder hoeft voor het indienen van het verzoekschrift geen griffiekosten te betalen. Kosten kunnen

ontstaan, als hijzelf of de verhuurder een gemachtigde in de arm nemen, bijv. een advocaat of deurwaarder.

Als de huurder voor een pro deo-advocaat (of -deurwaarder) in aanmerking komt, hoeft hij daarvoor natuurlijk niets te betalen. Datzelfde geldt als hij is aangesloten bij een vakbond, die ook bij dit soort zaken gratis juridische bijstand verleent aan de leden. Men hoeft geen gemachtigde te nemen voor procedures voor de kantonrechter, maar het is in veel gevallen toch wel verstandig, te rade te gaan bij iemand, die met dit soort zaken bekend is. Ook de PvdA-huurombudsliden kunnen hierbij adviseren. Als u geen adres van de PvdA-huurombudsman in uw omgeving weet, kunt u daarvoor bellen met de P.v.d.A. in Amsterdam: 020 - 387731. Een advocaat of deurwaarder berekent - als hij niet is toegevoegd - voor zijn diensten natuurlijk een bepaald honorarium, dat o.m. afhankelijk is van de duur en de ingewikkeldheid van de zaak. Wint de huurder het proces, dan zal de rechter veelal de tegenpartij veroordelen, een bepaald bedrag te betalen als salaris voor de gemachtigde van de huurder. Vaak zal die gemachtigde echter zelf een hoger bedrag in rekening brengen, zodat het toch nog geld kost. De rechter kan ook beslissen, dat elke partij zijn eigen kosten betaalt. In dat geval is de huurder slecht af, als zijn verzoek wordt toegewezen, maar wat dit punt betreft goed af, wanneer het wordt afgewezen. Wij willen er nog wel op wijzen, dat iemand, die een gratis advocaat of deurwaarder heeft, niettemin de door de rechter toegewezen kosten van de tegenpartij moet betalen, als hij de procedure verliest.

Het is mogelijk, dat de kantonrechter een of meer deskundigen inschakelt (bijv. makelaars), als hij zichzelf niet deskundig genoeg vindt. Dat kan o.a. gebeuren, als hij moet beslissen, of een bepaalde huur redelijk is in vergelijking met andere woningen. Degene, die het proces verliest, draait in de regel voor de kosten van een deskundigenadvies op.

Gewoonlijk zal echter, als het geschil over de prijs gaat, de huuradviescommissie er aan te pas komen, wat gratis is.

De kantonrechter kan het verzoek om verlenging toewijzen of afwijzen. Bij toewijzing kan hij de huur voor een bepaalde tijd, bijv. voor een jaar, verlengen. Binnen drie maanden vóór het einde van die termijn kan de huurder opnieuw verlenging aanvragen. Die mogelijkheid heeft hij steeds weer, als de door de rechter vastgestelde termijn afloopt. De kantonrechter kan de huurovereenkomst ook voor onbepaalde tijd verlengen. Hij stelt dan niet een einddatum vast.

Wanneer de rechter het verzoek om verlenging afwijst, bepaalt hij tegelijk op welke dag de huurder zijn huis moet ontruimen. Deze dag kan op een

later tijdstip liggen dan het eind van de opzegtermijn. De rechter is daar vrij in.

Van de uitspraak van de kantonrechter is voor beide partijen hoger beroep bij de rechtbank mogelijk. Een huurder moet er dus rekening mee houden, dat de verhuurder, als die door de kantonrechter in het ongelijk is gesteld, het dan hogerop kan zoeken. Voor een procedure voor de rechtbank is bijstand van een advocaat verplicht.

Over de duur van de procedure na een verlengingsverzoek is al evenmin iets heel concreets te zeggen. Als de huurder een verzoekschrift heeft ingediend, krijgt hij enige tijd daarna van het kantongerecht bericht, wanneer de zaak voorkomt. Het is mogelijk, dat de kantonrechter meteen al huurder en verhuurder oproept om voor hem te verschijnen. Dan is er misschien al met één zitting een eindbeslissing. De kantonrechter kan ook de verhuurder de gelegenheid geven, schriftelijk verweer in te dienen. Zo'n schriftelijk verlopende procedure is vrij gebruikelijk, als de partijen zich door een gemachtigde laten vertegenwoordigen. Dan kan het alles bijeen gauw een aantal maanden duren. Wel is het voor de huurder goed te weten, dat de huurovereenkomst in elk geval doorloopt, zolang er geen beslissing is gevallen.

De rechter kan ook voor de loop van de procedure de huurprijs nader vaststellen. Hij doet dit alleen, als hem dat door een van beide partijen gevraagd wordt. Verbeteringen, die de huurder zelf in de woning heeft aangebracht, mogen niet tot een hogere huur leiden.

Overigens zal de rechter in beginsel de huur vaststellen op een bedrag, dat naar zijn mening overeenkomt met de huur, die voor soortgelijke woningen ter plaatse normaal is. Het is echter mogelijk, dat hij de huur matigt, omdat de verhoging een te grote verandering ineens voor de huurder zou betekenen. (Zie over deze matiging ook op blz. 42.)

## 6. De beslissing van de kantonrechter.

De wet noemt een aantal gevallen, waarin de rechter het verzoek van de huurder moet afwijzen. Op zijn hoogst kan hij de datum van ontruiming op een iets later tijdstip stellen. Als geen van deze gevallen zich voordoet (of dat zo is, zal de rechter moeten beslissen), dienen de belangen van huurder en verhuurder tegen elkaar te worden afgewogen.

Allereerst dan de verplichte afwijzingsgronden. De wet noemt er zes.

1) Als de huurder zelf de huur heeft opgezegd of al uitdrukkelijk met de ontruiming akkoord is gegaan. Dit geval spreekt voor zichzelf.

2) Als de huurder zich niet heeft gedragen "zoals een goed huurder betaamt". Het moet hier wel gaan om ernstige zaken, die aan de huurder verweten kunnen worden. Bijvoorbeeld: als hij een duidelijke huurschuld heeft of van het huis een puinhoop heeft gemaakt. Niet iedere overtreding van wat er letterlijk in het huurcontract staat heeft tot gevolg dat de huurder geen "goed huurder" zou zijn!

3) Als de huurder duidelijk is overeengekomen, dat hij de woonruimte slechts voor een bepaalde tijd heeft gehuurd, bijv. omdat de verhuurder enige tijd naar het buitenland ging om daar te werken.

4) Als de verhuurder aannemelijk kan maken, dat hij de woonruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik: om er zelf in te gaan wonen dus. Als de verhuurder de woning alleen maar leeg wil hebben, omdat het huis dan méér kan opbrengen bij verkoop, is de bepaling waar het nu om gaat niet van toepassing. Niet alleen gebruik door de verhuurder zelf kan tot verplichte afwijzing leiden.

Ook als een kind, een pleegkind of ouder(s) van de verhuurder dringend behoefte hebben aan de woonruimte, wordt het verzoek van de huurder afgewezen.

Er gelden nog twee bijzondere regels voor de gevallen, die hier onder 4 aan de orde zijn. In de eerste plaats kan het zijn dat de verhuurder, die de huur op deze grond opzegt, pas heel kort eigenaar is. De wet zegt dat de rechter in dat geval de overeenkomst kan verlengen, en wel tot ten hoogste een jaar na het moment, waarop de huurder schriftelijk van de eigendomsovergang in kennis is gesteld.

De tweede nadere regel houdt rekening met het geval, dat een verhuurder nooit echt de wil heeft gehad, er zelf in te gaan wonen. Dat kan bijv. blijken wanneer hij, als de huurder eruit is gegaan, de woning verkoopt. In zo'n situatie heeft de gedupeerde huurder recht op een vergoeding van alle schade, die hij door de handelwijze van de verhuurder heeft geleden.

5) Als de huurder niet akkoord gaat met een voorstel van verhuurder, dat naar het oordeel van de rechter redelijk is. Dit geval zal zich nogal eens voordoen, vooral als de verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld, die de huurder niet redelijk vond. In het voorafgaande is al gezegd dat de verhuurder, als hij geen overeenstemming kan bereiken over een nieuwe huurprijs, er veelal toe over zal gaan, de huur op te zeggen. Is de rechter het nu met de verhuurder eens, dan zal hij het verzoek om verlenging moeten afwijzen. Dat lijkt voor de huurder erg riskant, want hij heeft misschien te goeder trouw geweigerd, omdat hij echt van mening was dat het voorstel niet redelijk was. In verband hiermee staat er in de wet, dat de rechter de huurder nog een termijn van maximaal een maand kan geven, om alsnog het voorstel van de verhuurder te aanvaarden.

Doet de huurder dat, dan wordt de ontruiming niet uitgesproken. De grote vraag is natuurlijk, wannéér een verhoging redelijk is. De wet geeft - helaas, naar onze mening - geen enkel maximum aan, dat de huurder houvast zou kunnen geven. Het is de bedoeling, dat onder redelijk verstaan moet worden: de huur, die soortgelijke woningen (in dezelfde plaats of in de omgeving daarvan) hebben. Daarbij gaat het er weer om wat "soortgelijk" is. Nieuwere woningen hebben in het algemeen meer wooncomfort dan oudere: centrale verwarming, grotere kamers e.d. Daarmee moet bij een vergelijking rekening gehouden worden.

Het feit, dat de huurder een verhoging, die - volgens bovenstaande maatstaven - redelijk is, niet kan opbrengen, maakt volgens de wet die verhoging nog niet onredelijk. Er mag immers alleen maar op andere woningen gelet worden. Toch is er nog een bijzondere regel, die de huurders, die we hier op het oog hebben, tegemoet komt. Die regel geldt alleen voor de eerste drie jaren na de afkondiging van de liberalisatie. Hij komt er op neer dat de rechter een verhoging, die op zichzelf wel redelijk is, kan matigen wanneer die voor de huurder een te grote verandering-ineens zou betekenen. De rechter kan dus bijv. zeggen: "De voorgestelde verhoging van 50% is, als ik kijk naar de huur van vergelijkbare woningen, wel redelijk. Maar zo'n grote verandering-ineens is voor de huurder toch eigenlijk te bezwaarlijk. Ik stel daarom de huurverhoging voor het eerste jaar vast op 20%". Licht zal nu de vraag opkomen, wat precies een "te grote verandering-ineens" is. Het is niet een begrip, dat zo op het eerste gezicht al helemaal duidelijk is. Wij zijn ook niet in staat exact aan te geven, wat het in elk concreet geval inhoudt. Het is een nogal subjectief begrip; het beste advies is misschien, dat iedere huurder, die voor zichzelf vindt dat een bepaalde grote verandering voor zijn gezinsbudget echt te zwaar is, een beroep op deze bepaling doet. De rechter zal dan wel uitmaken, of deze persoonlijke

6) Als de verhuurder overgaat tot het geven van een andere bestemming aan de woning. Zo'n andere bestemming moet dan gegrond zijn op een geldend bestemmingsplan. Vaak zal dit zesde geval zich voordoen bij woningen, die door de gemeente worden verhuurd. Soms zal die gemeente kort tevoren juist eigenaar zijn geworden in verband met die bestemmingsverandering.

Als zich geen van deze zes gevallen voordoet, zal de rechter - zoals al is gezegd - de belangen van huurder en verhuurder tegen elkaar moeten afwegen. Het belang van de verhuurder zal de huurder (en de rechter) blijken uit de opzeggingsbrief. Het kan bijvoorbeeld zijn: het belang om de woning leeg te krijgen in verband met een verkoop. Of: de verhuurder wil er iemand in laten wonen, die bij hem in dienst is. Of: de verhuurder

vindt de huurder gewoon te "lastig" en wil dat deze de woning verlaat. Tegen deze belangen moet dus afgewogen worden het belang van de huurder, om te blijven wonen waar hij woont. Tal van belangen kunnen hierbij een rol spelen. Wij vermelden enkele soorten van belangen, in een niet-volledige opsomming overigens.

Belangen van persoonlijke aard: de huurder is bejaard, ziekelijk of gebrek-kig.

Belangen van sociale aard: de huurder of zijn gezin is erg gehecht aan zijn woning, waarin hij misschien al tientallen jaren woont, aan zijn buurt of aan zijn stadswijk. Te denken is hierbij aan de werkkring van de huurder, scholen waar zijn kinderen op zijn, de nabijheid van hulpbehoevende familieleden e.d.

Belangen van financiële aard: kosten van de verhuizing, opnieuw inrichten en stofferen van de andere woning. Ook: het geld dat men kwijt is, omdat men misschien erg veel zelf aan zijn huurwoning heeft opgeknapt.

Belangen in verband met de "woningmarkt": het is, zoals iedereen weet, óók in de geliberaliseerde gebieden vaak nog erg moeilijk, een passende, betaalbare woning te vinden.

## 7. Een raadgeving voor het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst.

Bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst heeft de huurder - in theorie - de vrijheid, samen met de verhuurder de inhoud van de afspraak vast te stellen. Het is voor de huurder daarbij natuurlijk van belang dat er iets duidelijk wordt vastgelegd over de toekomstige huurverhogingen: hij weet dan waar hij in de komende jaren aan toe is. We schreven zojuist: "in theorie". De gang van zaken in de praktijk laat, integendeel, meestal zien dat de huurder alleen maar zijn handtekening hoeft te zetten onder de voorwaarden, die van a tot z door de verhuurder zijn geformuleerd. Toch is het goed, dat huurders ook in zo'n geval proberen iets geregeld te krijgen, waar zij het zelf echt mee eens kunnen zijn. Dat geldt voor het onderdeel huurverhogingen, maar ook voor tal van andere bepalingen in het huurcontract. (Te realiseren is intussen wel dat vele verhuurders, wanneer aspirant-huurders eisen gaan stellen, zullen zeggen dat de overeenkomst helemaal niet doorgaat!) Wat is nu het beste om over toekomstige huurverhogingen overeen te komen?

Een mogelijkheid is de bepaling, dat huurder en verhuurder zich, als ze het onderling niet eens kunnen worden, zullen neerleggen bij een advies dat een of meer deskundigen over het geschilpunt uitbrengen. Beide partijen moeten dan wel evenveel invloed hebben op de aanwijzing van deskundigen. Let er wel op, dat er ook iets geregeld wordt over de kosten van het deskundigenadvies!

Een andere mogelijkheid is, dat afgesproken wordt: de huurprijs zal ieder jaar stijgen met hetzelfde tempo als de kosten van levensonderhoud, zoals die regelmatig door het Centraal Bureau voor de Statistiek worden vastgesteld. Dit lijkt ons een redelijke regeling. Aanvaardbaarder in elk geval dan een clause, die aansluiting zoekt bij de jaarlijkse stijging van de bouwkosten. De meeste mensen kunnen er wel min of meer op rekenen, dat hun inkomen ieder jaar op z'n minst zo snel stijgt als de prijzen in het algemeen stijgen, maar ten aanzien van de (zeer snel oplopende) bouwkosten gaat dat niet zo gemakkelijk op.

Bij slechte woningen ligt het anders. Daar doet de huurder er naar onze mening niet verstandig aan, zich ten aanzien van de huurverhogingen al voor jaren in de toekomst vast te leggen. Hij kan immers, als er niets vastligt, juist telkens zeggen dat hij met een bepaalde verhoging alléén maar akkoord kan gaan, indien de verhuurder aan zijn onderhoudsverplichtingen voldoet. Dat onderhandelingswapen zou de huurder zichzelf uit handen geslagen hebben, als hij automatisch vastzit aan een bepaalde verhoging.

### Deel III: HUURVERHOGEN IN HET NIET-GELIBERALISEERDE GEBIED.

Dit deel heeft alleen betrekking op de woningen in de gemeenten, die niet geliberaliseerd zijn. (Enkele gemeenten in Gelderland zijn gedeeltelijk geliberaliseerd: alleen voor de woningen met een huur boven een bepaald bedrag. In die gemeenten is het onderstaande dus van toepassing ten aanzien van de goedkopere huurwoningen.)

Het is intussen niet mogelijk, iets over huurverhogingen te zeggen dat voor alle huizen in het niet-geliberaliseerde gebied geldt. De soorten verhogingen, die het meest voorkomen, zullen hier worden behandeld. Voor enkele andere categorieën woningen volstaan we met een korte aanduiding.

Om met dit laatste te beginnen: ook in de gemeenten, waar de huren niet vrij zijn, komen voor bepaalde woningen vrije huren voor. Dat is allereerst het geval bij de zgn. vrije-sektorwoningen; d.w.z. de woningen, die na de oorlog zijn gebouwd en waarvoor nooit een subsidie van het rijk is gegeven. In het algemeen gaat het wat dit betreft dus om de dure en zeer

dure woningen. Ter voorkoming van misverstanden wijzen we er op, dat het begrip "vrije sektor" ook in ander opzicht wordt gebruikt, namelijk voor de huizen, die niet onder de gemeentelijke woningdistributie vallen en waarvoor de gemeente dus altijd een woonvergunning afgeeft.

Vrije huren gelden verder o.a. voor - wat wel genoemd wordt - de "verklaring-woningen": de vooroorlogse herenhuizen en goede middenstandswoningen, waarvoor de huuradviescommissie een verklaring heeft afgegeven, waaruit blijkt dat ze aan een aantal bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Het gaat hierbij dus om de betere, grotere woningen. Vrije huren hebben die huizen echter alleen, als er een nieuwe huurder in komt. Voor de zittende huurder is de zaak dus precies zoals bij de andere vooroorlogse huizen. Voordat we de meest voorkomende gevallen ter sprake brengen, toch nog twee algemene opmerkingen:

- \* als u een brief stuurt naar de verhuurder, bewaar dan altijd een afschrift van die (liefst aangetekende) brief;
- \* als het op het moment dat de voorgestelde verhoging zou ingaan nog niet zeker is, of u ook werkelijk moet betalen, leg dan het geld van de verhoging opzij: misschien moet u de verhoging met terugwerkende kracht betalen.

Dan nu de twee belangrijkste groepen woningen:

#### 1. De na-oorlogse woningen, waarvoor het rijk nog jaarlijks subsidie geeft.

Misschien is het een huurder niet bekend, of zijn woning nog ieder jaar gesubsidieerd wordt. Hij kan, om dat te weten te komen, daarover op het gemeentehuis zekerheid krijgen. Ook de verhuurder weet het natuurlijk.

Voor de woningen, waar het dan nu om gaat, is er een **verplichte** jaarlijkse verhoging. Het doet er niets toe, of deze nieuwbouwhuizen nu in een geliberaliseerde of in een niet-geliberaliseerde gemeente liggen. Het verplicht zijn van deze huurverhogingen betekent dat de huurder niet kan onderhandelen over het percentage van de verhoging: hij **moet** betalen.

De ingangsdatum van de verhogingen is 1 april. De eerste verhoging komt pas, als de woning ten minste een jaar bewoond is.

De verplichte huurverhoging bedraagt op z'n minst 6%; Udink heeft plannen, dat minimum te verhogen. Tijdens de eerste vijf jaren van de bewoning is het percentage op het ogenblik 6. Voor woningen, ouder dan vijf jaar, kan het worden verhoogd, namelijk, als 6% niet voldoende is, om een goede verhouding te bereiken met de huren van de woningen, die in de laatste vijf jaren zijn gebouwd.



Een mogelijkheid is de bepaling, dat huurder en verhuurder zich, als ze het onderling niet eens kunnen worden, zullen neerleggen bij een advies dat een of meer deskundigen over het geschilpunt uitbrengen. Beide partijen moeten dan wel evenveel invloed hebben op de aanwijzing van deskundigen. Let er wel op, dat er ook iets geregeld wordt over de kosten van het deskundigenadvies!

Een andere mogelijkheid is, dat afgesproken wordt: de huurprijs zal ieder jaar stijgen met hetzelfde tempo als de kosten van levensonderhoud, zoals die regelmatig door het Centraal Bureau voor de Statistiek worden vastgesteld. Dit lijkt ons een redelijke regeling. Aanvaardbaarder in elk geval dan een clause, die aansluiting zoekt bij de jaarlijkse stijging van de bouwkosten. De meeste mensen kunnen er wel min of meer op rekenen, dat hun inkomen ieder jaar op z'n minst zo snel stijgt als de prijzen in het algemeen stijgen, maar ten aanzien van de (zeer snel oplopende) bouwkosten gaat dat niet zo gemakkelijk op.

Bij slechte woningen ligt het anders. Daar doet de huurder er naar onze mening niet verstandig aan, zich ten aanzien van de huurverhogingen al voor jaren in de toekomst vast te leggen. Hij kan immers, als er niets vastligt, juist telkens zeggen dat hij met een bepaalde verhoging alléén maar akkoord kan gaan, indien de verhuurder aan zijn onderhoudsverplichtingen voldoet. Dat onderhandelingswapen zou de huurder zichzelf uit handen geslagen hebben, als hij automatisch vastzit aan een bepaalde verhoging.

### Deel III: HUURVERHOGEN IN HET NIET-GELIBERALISEERDE GEBIED.

Dit deel heeft alleen betrekking op de woningen in de gemeenten, die niet geliberaliseerd zijn. (Enkele gemeenten in Gelderland zijn gedeeltelijk geliberaliseerd: alleen voor de woningen met een huur boven een bepaald bedrag. In die gemeenten is het onderstaande dus van toepassing ten aanzien van de goedkopere huurwoningen.)

Het is intussen niet mogelijk, iets over huurverhogingen te zeggen dat voor alle huizen in het niet-geliberaliseerde gebied geldt. De soorten verhogingen, die het meest voorkomen, zullen hier worden behandeld. Voor enkele andere categorieën woningen volstaan we met een korte aanduiding.

Om met dit laatste te beginnen: ook in de gemeenten, waar de huren niet vrij zijn, komen voor bepaalde woningen vrije huren voor. Dat is allereerst het geval bij de zgn. vrije-sektorwoningen; d.w.z. de woningen, die na de oorlog zijn gebouwd en waarvoor nooit een subsidie van het rijk is gegeven. In het algemeen gaat het wat dit betreft dus om de dure en zeer

dure woningen. Ter voorkoming van misverstanden wijzen we er op, dat het begrip "vrije sektor" ook in ander opzicht wordt gebruikt, namelijk voor de huizen, die niet onder de gemeentelijke woningdistributie vallen en waarvoor de gemeente dus altijd een woonvergunning afgeeft.

Vrije huren gelden verder o.a. voor - wat wel genoemd wordt - de "verklaring-woningen": de vooroorlogse herenhuizen en goede middenstandswoningen, waarvoor de huuradviescommissie een verklaring heeft afgegeven, waaruit blijkt dat ze aan een aantal bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Het gaat hierbij dus om de betere, grotere woningen. Vrije huren hebben die huizen echter alleen, als er een nieuwe huurder in komt. Voor de zittende huurder is de zaak dus precies zoals bij de andere vooroorlogse huizen. Voordat we de meest voorkomende gevallen ter sprake brengen, toch nog twee algemene opmerkingen:

- \* als u een brief stuurt naar de verhuurder, bewaar dan altijd een afschrift van die (liefst aangetekende) brief;
- \* als het op het moment dat de voorgestelde verhoging zou ingaan nog niet zeker is, of u ook werkelijk moet betalen, leg dan het geld van de verhoging opzij: misschien moet u de verhoging met terugwerkende kracht betalen.

Dan nu de twee belangrijkste groepen woningen:

#### 1. De na-oorlogse woningen, waarvoor het rijk nog jaarlijks subsidie geeft.

Misschien is het een huurder niet bekend, of zijn woning nog ieder jaar gesubsidieerd wordt. Hij kan, om dat te weten te komen, daarover op het gemeentehuis zekerheid krijgen. Ook de verhuurder weet het natuurlijk. Voor de woningen, waar het dan nu om gaat, is er een **verplichte** jaarlijkse verhoging. Het doet er niets toe, of deze nieuwbouwhuizen nu in een geliberaliseerde of in een niet-geliberaliseerde gemeente liggen. Het verplicht zijn van deze huurverhogingen betekent dat de huurder niet kan onderhandelen over het percentage van de verhoging: hij **moet** betalen. De ingangsdatum van de verhogingen is 1 april. De eerste verhoging komt pas, als de woning ten minste een jaar bewoond is.

De verplichte huurverhoging bedraagt op z'n minst 6%; Udink heeft plannen, dat minimum te verhogen. Tijdens de eerste vijf jaren van de bewoning is het percentage op het ogenblik 6. Voor woningen, ouder dan vijf jaar, kan het worden verhoogd, namelijk, als 6% niet voldoende is, om een goede verhouding te bereiken met de huren van de woningen, die in de laatste vijf jaren zijn gebouwd.

Deze extra verhogingen zijn het gevolg van het streven naar huurharmonisatie: het geleidelijk aanpassen van de huren van oudere woningen aan die van de gesubsidieerde nieuwbouw. Natuurlijk is het daarbij niet de bedoeling, dat oudere woningen precies dezelfde huur gaan doen als de allernieuwste. Er dient rekening gehouden te worden met de verschillen in kwaliteit (grootte, voorzieningen in de woningen enz.).

Een verhoging met meer dan 6% komt voor deze woningen als volgt tot stand.

De verhuurder dient een formulier in te vullen, dat betrekking heeft op het gehele complex van woningen. Aangezien de minister gezegd heeft, dat hij een verhoging met meer dan 6% per complex slechts oplegt, als de onderhoudstoestand van het hele complex "aan redelijk te stellen eisen" voldoet, wordt bij dit verzoek van de verhuurder de huuradviescommissie ingeschakeld. Dit gebeurt aldus, dat het formulier wordt gestuurd naar de huuradviescommissie, die het dan weer - voorzien van opmerkingen - naar de minister doorstuurt. Deze neemt vervolgens een beslissing, die alle bewoners van het hele complex zonder meer bindt. Als de minister een verhoging met meer dan 6% goedkeurt, stelt hij voor 1973 als ingangsdatum vast: 1 april 1973. Dit gebeurt zo nodig met terugwerkende kracht. Hiermee dient terdege rekening gehouden te worden! Let wel: na deze beslissing van de minister zitten de huurders aan de verhoging vast; zij kunnen geen beroep meer doen op de huuradviescommissie of de rechter.

Welke mogelijkheden hebben de huurders in het voorafgaande stadium, om zich te verzetten tegen deze grotere verhogingen? Zij zullen allereerst tijdig te weten dienen te komen, of hun verhuurder van plan is, een dergelijke grotere verhoging te vragen. Blijkt dat dit zo is, dan kunnen zij - als daar aanleiding toe is - protesteren bij de huuradviescommissie en bij de minister. Uiteraard zullen zij hierbij de nadruk moeten leggen op de onderhoudstoestand van de woningen. Hoe de huuradviescommissie precies te werk gaat is ons niet bekend. Misschien is daarnaar te informeren.

Als de jaarlijkse subsidie is afgelopen (gemiddeld na een jaar of tien; het kan korter of langer zijn), vallen deze woningen onder de volgende categorie.

## 2. De vooroorlogse woningen en de na-oorlogse woningen, waarvoor geen subsidie meer wordt toegekend.

Het uitgangspunt is hier, dat huurder en verhuurder vrij kunnen onderhandelen, op voorwaarde dat zij beneden het wettelijk maximum blijven. Normaal komt dat maximum neer op een verhoging met 6% per jaar. Als gevolg van de huurharmonisatie kan ook hier dat percentage van 6 worden verhoogd in verband met een geleidelijke aanpassing van de huren van oude woningen aan die van de nieuwbouw.

### De verhoging met 6%.

Deze verhoging heet facultatieve (niet-verplichte) verhoging. De verhoging komt pas tot stand, als beide partijen daarover overeenstemming hebben bereikt. Ze moeten dus gaan onderhandelen. De bedoeling van het stelsel is, dat er geen verhogingen komen bij de huizen, die het niet waard zijn, en dat ze wel doorgaan bij de andere woningen. De gang van zaken is meestal zo, dat de verhuurder een voorstel doet voor een 6%-verhoging. Bij het "loven en bieden" kan de huurder als grond voor weigering o.m. aanvoeren, dat de verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen onvoldoende nakomt. Als dat zo is, kan dat zeker een grond zijn voor het niet akkoord gaan met het voorstel van de verhuurder. Als er nog een aanschrijving van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht is uitgegaan, is dat helemaal een belangrijke omstandigheid daarbij. Andere redenen kunnen zijn:

- \* de huurder heeft onverplicht en uit eigen beweging voorzieningen ten behoeve van de woning getroffen (hij heeft bijv. bepaalde reparaties verricht, die normaal voor rekening van de verhuurder zijn);
- \* de "stand en ligging" van de woning, de staat van onderhoud, waarin deze verkeert en gebreken aan de woning, die van wezenlijke invloed zijn op het woongenot of op het gebruik, maken een verhoging onredelijk. De huurder kan hierbij bijv. ook wijzen op ernstige geluidshinder die hij moet ondervinden, of op andere klachten met betrekking tot het leefmilieu (stank e.d.).

In het voordeel van de verhuurder kan aan de andere kant o.m. de omstandigheid zijn, dat het onderhoud niets te wensen over laat. Gelet wordt ook op alles, wat de verhuurder de laatste jaren aan de woning heeft besteed. Van belang is verder, of de vaste lasten voor de verhuurder (zoals: straat- of rioolbelasting, verzekering, waterschapslasten e.d.) wellicht aanmerkelijk zijn gestegen.

Als huurder en verhuurder het eens worden over een verhoging, die binnen het maximaal toelaatbare blijft, is de kous daarmee af. Als ze het niet eens worden over het aanbod, dat de verhuurder aan de huurder heeft gedaan, kan de verhuurder een advies vragen aan de huuradviescommissie

("redelijkheidsverklaring"). De commissie neemt daarbij de bovenvermelde algemene regels als richtsnoer. Namens de huuradviescommissie bekijkt een onderzoeksambtenaar de betreffende woning. Hij stelt naar aanleiding daarvan een schriftelijk rapport op, dat aan beide partijen wordt toegestuurd. Uiteindelijk komt de zaak in een openbare zitting van de huuradviescommissie voor. Beide partijen kunnen, zelf of door middel van een gemachtigde, hun standpunt toelichten. De beslissing kan inhouden, dat het aanbod redelijk is (d.w.z. dat veelal de oorspronkelijke ingangsdatum wordt aangehouden; de verhoging heeft dan dus "terugwerkende kracht"). Of dat het redelijk is op voorwaarde dat bepaalde voorzieningen worden aangebracht. Of dat het niet redelijk is. Vooral in het tweede geval kunnen conflicten ontstaan, bijv. als de verhuurder na de uitspraak wel enkele voorzieningen of reparaties treft, maar de huurder van mening is, dat de huuradviescommissie wat anders op het oog had.

Méér dan een advies houdt de uitspraak van de commissie niet in. Een huurverhoging kan ook na het advies pas tot stand komen, als huurder en verhuurder het daarover eens worden. Blijft overeenstemming ook daarna uit, dan zal de kantonrechter er aan te pas komen. In twee vormen kan de verhuurder de zaak aan de rechter voorleggen:

- \* hij kan vragen om een formele vaststelling dat zijn voorstel redelijk is;
- \* hij kan ontruiming vorderen op grond, dat de huurder niet heeft toegestemd in een redelijk voorstel tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst voor de woning.

Deze laatste vorm doet zich het meeste voor. Naar aanleiding daarvan zal de rechter moeten uitmaken, of het aanbod inderdaad redelijk was. In het algemeen zal hij zich wel richten naar het standpunt van de huuradviescommissie. Wie het met de commissie niet eens is, zal dus goed beslagen ten ijs moeten komen, wil hij de rechter overtuigen. Als de rechter het aanbod van de verhuurder redelijk vindt, zal hij in de meeste gevallen de huurder nog een (korte) termijn gunnen, om alsnog het aanbod te aanvaarden. Het is wel zaak, dat de huurder uitdrukkelijk aanbiedt, dat hij op het voorstel zal ingaan, als de rechter het redelijk vindt; in dat geval zal er weinig gevaar zijn, dat een ontruiming wordt uitgesproken.

#### **Huurharmonisatie: extra verhogingen, boven de 6%.**

De verhuurder kan ook een voorstel doen tot een verhoging met meer dan 6%. Dat is mogelijk als gevolg van het streven naar huurharmonisatie, dat al enkele keren genoemd is.

Is de huurder verplicht, zonder meer iedere verhoging te betalen, die hem in het kader van de huurharmonisatie wordt gevraagd? Nee. Het hangt er van af, of hij het voorstel redelijk vindt of niet. Om die redelijkheid te beoordelen is te bedenken, dat er niet zomaar in het wilde weg mag worden verhoogd. Het woongenot van een oud huis moet worden vergeleken met dat van de nieuwe woningen. Er moet rekening gehouden worden met alle verschillen. De huurverhoging voor de oude woning wordt dan berekend aan de hand van een vergelijking, die met al die verschillen rekening houdt. Een voorbeeld:

Stel dat op grond van de vergelijking de huur van een oude woning de helft van die van een nieuwe zou mogen zijn. Als de nieuwbouw gemiddeld 250 gulden in de maand doet, wordt dat voor de oude woning dus 125 gulden. Als de huurder van die oude woning tot dusver 75 gulden heeft betaald, is dat een heel forse extra verhoging. De sprong naar 125 gulden hoeft overigens niet in één keer gemaakt te worden. Er is namelijk bepaald, dat het bedrag van de totale verhoging bij de oude woning niet hoger mag zijn dan het bedrag, waarmee de nieuwbouwwoning in huur omhoog gaat.

He gaat het nu precies?

Om te beginnen zal de verhuurder een formulier voorleggen met een voorstel tot een grotere huurverhoging dan de gebruikelijke 6%. Hij zal de huurder vragen, daar zijn handtekening onder te zetten. Ons advies aan de huurder is: teken niet, als u met het voorstel niet eens bent. De huurder verspeelt daar immers geen enkel recht mee. Hij kan niet uit zijn huis worden gezet, want hij heeft in het niet-geliberaliseerde gebied huurbescherming.

Als de huurder niet tekent, stuurt de huiseigenaar het formulier naar de huuradviescommissie. Die doet voorlopig niets anders dan kijken, of het voorstel klopt in vergelijking met de nieuwbouw. De commissie schrijft een advies bij het formulier en stuurt dat door naar de minister.

Nu kan de minister zeggen, dat de verhuurder met de huurder mag gaan onderhandelen over zo of zoveel procent extra verhoging, boven de gewone jaarlijkse verhoging dus. Hij kan bijv. zeggen dat hij zijn goedkeuring geeft aan een verhoging met 12% gedurende enkele jaren achtereenvolgend.

Let wel: deze uitspraak van de minister is niet bindend voor de huurder. Dat wil zeggen: de huurder is nog niet verplicht, de hogere huur te gaan betalen. Er kan nu nog nader onderhandeld worden over deze verhoging

of een lagere.

Bij die nadere onderhandelingen kan de huurder, net als bij de verhoging met 6%, het onderhoud van de woning ter sprake brengen. Of hij kan er op wijzen, dat het woongenot inderdaad wel groter is dan uit de huurprijs zou zijn af te leiden, maar dat hij daar voor het grootste deel zelf voor gezorgd heeft.

Als er in dit stadium overeenstemming komt, is daarmee de kous af. Maar als overeenstemming ook nu weer uitblijft, breekt als het ware de "laatste ronde" aan, tenminste als de verhuurder bij zijn voorstel blijft. Hij zal de zaak opnieuw voorleggen aan de huuradviescommissie. Nu wordt de huurder door de commissie in de gelegenheid gesteld, zijn standpunt naar voren te brengen. Alweer: precies als bij de facultatieve verhoging met 6%. De commissie stuurt haar advies weer naar de minister. Ditmaal neemt de minister een **bindende** beslissing. Hij stelt, eventueel met terugwerkende kracht, vast welke verhoging de huurder moet gaan betalen. De huurder zit daaraan vast, want nu is het de definitieve beslissing.

We willen er nog wel de aandacht op vestigen, dat een huurder, die als gevolg van de huurharmonisatie een huur moet betalen, die meer bedraagt dan 1/6 à 1/7 van zijn inkomen, individuele huursubsidie kan krijgen.

Op het gemeentehuis kan hij daarover alle inlichtingen krijgen.



... het wegnemen van de welzijnsnood in oude stadswijken ...

#### Deel IV: WAT DE P.v.d.A. MET DE HUREN WIL.

Zoals bekend heeft de Partij van de Arbeid samen met D'66 en de P.P.R. een "regeerakkoord" voor de periode 1973-1977 gesloten. Dat akkoord bindt de drie partijen. Het geeft aan, welke maatregelen van deze partijen te verwachten zijn, als zij samen in de regering zitten. Uiteraard zal elke regeringsmaatregel nog door het parlement moeten worden goedgekeurd, maar ook in het parlement zijn P.v.d.A., D'66 en P.P.R. aan het akkoord gebonden.

In het regeerakkoord staat in verband met de huren o.m. het volgende:

1. De bestaande regelingen voor huurharmonisatie en huurliberalisatie worden afgeschaft en vervangen door een regeling, waardoor de minister van volkshuisvesting de bevoegdheid krijgt, de huurverhogingen aan een maximum te binden.
2. Het huur- en subsidiebeleid, voorgesteld in de nota-Udink, dat zou leiden tot een extra huurverhoging-ineens van 20%, en een jaarlijkse huurstijging, gekoppeld aan de stijging van de bouwkosten, wijzen wij af. Er komt een nieuwe manier van berekening van de kostprijs van nieuwe woningen: de beginhuren worden daardoor lager.
3. Door de politiek, die de nieuwe regering voert inzake de inflatiebestrijding, zullen de algemene prijsindex en de huren voor **nieuwe woningen** met niet meer dan 6% stijgen. Het gaat hierbij om de woningen, waarvoor de nieuwe methode van kostprijsberekening (zie punt 2) wordt toegepast, die in het akkoord wordt uiteengezet.
4. De regeling voor individuele huursubsidies wordt uitgebreid tot alle woningen. Bewoners met een inkomen, gelijk aan het minimumloon, behoeven door die nieuwe regeling niet meer dan 1/10 deel van hun belastbaar inkomen aan huur uit te geven. Voor mensen met een inkomen tot de welstandsgrens stijgt dit deel tot 1/6. Deze regeling heeft geen betrekking op zeer dure woningen. De verrekening vindt plaats door de belastingdienst.
5. Zolang goedkope woningen schaars zijn, moet de overheid een zo goed mogelijk gebruik maken van het woningbestand nastreven. Daarom wordt een doorstromingsheffing ingevoerd voor huurders en eigenaar-bewoners met een inkomen boven de welstandsgrens en met woonlasten van minder dan 10% van hun belastbaar inkomen. Bij deze heffing geldt een maximum, gelijk aan de jaarlijkse exploitatiekosten van een nieuw te bouwen vervangende woning. De verrekening vindt eveneens door de belastingdienst plaats.

6. De gemeenten behoren de bevoegdheid om woningen toe te wijzen en te vorderen te behouden. Deze bevoegdheid wordt opnieuw ingevoerd in de gebieden, waar de Woonruimtetwet reeds buiten werking is gesteld. De Woonruimtetwet wordt gemoderniseerd. Daarbij vindt een verruiming van de vorderingsmogelijkheden plaats, bijv. ten aanzien van woningen, die aan de bestaande huursektor worden onttrokken en als "tweede woning" worden gebruikt. De rijksoverheid krijgt de bevoegdheid, vooruitlopend op de gewestvorming, speciale distributiegebieden aan te wijzen, door hiertoe aan een groep van gemeenten een gemeenschappelijke regeling op te leggen.

7. Er komen maatregelen, gericht op:

- \* vorming van gekozen huurdersraden per complex woningen, met reële bevoegdheden;
- \* democratisering van de woningbouwcorporaties, o.a. door afschaffing van de stichtingsvorm en door opneming van daartoe strekkende bepalingen in de voorwaarden tot erkenning;
- \* opneming van vertegenwoordigers van huurders in de huuradviescommissies, eventueel naast vertegenwoordigers van de vakbeweging;
- \* betere bescherming van huurders (waaronder kamerbewoners): te denken valt o.a. aan instelling van huurkamers bij de kantongerechten en aan uitbreiding van de werkzaamheden van huuradviescommissies tot servicekostenkwesties.

8. Speculatie in onroerend goed (grond, oude pandjes) wordt uitgebannen. De waardestijging van onroerend goed, die het gevolg is van overheidsactiviteiten valt toe aan de gemeenschap. De waardering bij onteigening gebeurt op grondslag van de gebruikswaarde.

**Wat kan er nog gebeuren in de gemeenten, die nu al geliberaliseerd zijn?**

De progressieve drie willen dus af van de bestaande regelingen voor de huurliberalisatie en huurharmonisatie. Dat laatste is makkelijk uit te voeren: de minister keurt gewoon - in afwachting van de nieuwe regeling - geen voorstellen voor huurverhogingen met meer dan 6% goed. Uitbreiding van de liberalisatie gaat niet door. De plannen, die minister Udink daarvoor heeft, gaan voorgoed de ijskast in. Moeilijker is het voor de gebieden, die al geliberaliseerd zijn. Daar kan de situatie niet zo maar van de ene dag op de andere gewijzigd worden. Liberalisatie berust namelijk op een besluit van de minister, dat zelf weer op een wet is gebaseerd. Voor het terugdraaien van de liberalisatie moet de wet dus veranderd worden. En voor het zover is, gaat er altijd wel weer enige tijd overheen.

Wat is er dan te doen voor de mensen, die nu al de dupe zijn? Het antwoord is: dat hangt er van af. Als er al een hogere huurprijs is overeenge-

komen, is daar naar alle waarschijnlijkheid niets meer aan te doen. Het is niet mogelijk, dat terug te draaien. Ook in het geval dat de kantonrechter al definitief een ontruiming heeft uitgesproken is daar in het algemeen niets meer tegen te doen. De bewoners, die door zo'n vonnis al onherroepelijk het slachtoffer zijn geworden, kunnen alleen nog maar geholpen worden door het ter beschikking stellen van betaalbare, vervangende woningen.

De P.v.d.A. zal zich er voor inzetten, dat er althans op deze manier nog hulp komt. In dit verband is ook nog te wijzen op iets anders uit het regeerakkoord van de progressieve drie. Op de belofte namelijk, dat er ten minste 25.000 woningen met een aanvangshuur van fl. 150,- per maand (in prijzen van 1972) zullen worden gebouwd in de woningnoodgebieden. Aan mensen, die niet al helemaal vastzitten aan een exorbitante huurverhoging of aan een ontruiming, kan waarschijnlijk wel uitkomst worden geboden. Voor de laatste categorie is in het bijzonder te denken aan hantering van de Woonruimtetwet 1947. Als de dreigende ontruiming naar het oordeel van B & W in strijd zou zijn met een doelmatige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente, kan op grond van die wet eventueel woonruimte gevorderd worden ten behoeve van iemand die in de knel raakt. Ook zou aan degene, die er in plaats van de zittende huurder in wil, een woonvergunning kunnen worden geweigerd. Het is goed, hier nog iets dieper op de Woonruimtetwet in te gaan.



...grote beleggers worden  
verplicht tot deelneming in  
de woningbouw...

## De Woonruimtetwet.

Deze wet kwam in 1947 tot stand onder invloed van de woningnood, die het gevolg was van de oorlog. De gevolgen van de oorlog zijn we in Nederland zo langzamerhand wel te boven, maar woningnood is er nog steeds. De Woonruimtetwet regelt in hoofdzaak twee dingen.

In de eerste plaats is er het stelsel van de zgn. **woonvergunningen**: het in gebruik geven of nemen van woonruimte is verboden, als B & W niet aan de (toekomstige) bewoner een vergunning hebben verleend. Overtreding van het verbod is strafbaar. Wie zonder vergunning ergens woont, kan bovendien tot ontruiming worden gedwongen. Door dit stelsel hebben de gemeenten een mogelijkheid van woningdistributie: zij kunnen de goedkope woningen verdelen onder degenen, die daaraan - in verband met hun inkomen, hun gezinssituatie e.d. - de grootste behoefte hebben.

In de tweede plaats kunnen B & W overgaan tot het **vorderen** van woonruimte, indien dat in de gegeven omstandigheden noodzakelijk is ter bevordering van een doelmatige verdeling van de woonruimte in de gemeente. Dit middel kan ook werken als "stok achter de deur" voor eigenaars, die weigeren een huurovereenkomst te sluiten met degene, die naar het oordeel van B & W daarvoor in aanmerking komt. Hierdoor kan bijv. ook worden opgetreden tegen langdurige leegstand van woningen.

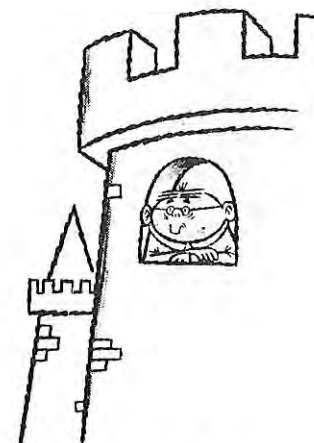
Door het beleid van de ministers Schut en Udink is van de Woonruimtetwet intussen niet zo veel meer over. In het grootste deel van het land is de wet al helemaal niet meer van kracht. De gemeenten daar hebben dus geen enkele greep meer op de particuliere verhuurders. Voor de huisvesting van de mensen, die zelfstandig zeer moeilijk passende woonruimte kunnen vinden, is de gemeente dan aangewezen op de woningwetsektor: de woningen van de gemeente zelf of van de plaatselijke woningbouwcorporaties. De particuliere woningen blijven volledig buiten schot.

Daar, waar de wet nog wel geldt, kan er al veel minder doeltreffend mee worden opgetreden. De bevoegdheden van de gemeenten zijn flink ingeperkt. Minister Schut heeft bijv. met ingang van 1 januari 1970 richtlijnen voor de toepassing van de wet van kracht laten worden, die B & W de plicht opleggen, in bepaalde gevallen een woonvergunning te verlenen. Om een voorbeeld te noemen: aan iemand, die een hem in eigendom toebehorende, leegstaande woning in gebruik wil nemen, mag de vergunning niet worden geweigerd. Vorderingen van woonruimte mogen slechts "in het uiterste geval" plaatsvinden, terwijl ze ook zo spoedig mogelijk weer ongedaan moeten worden gemaakt. Iedere vordering moet aan het departement worden gemeld.

De P.v.d.A. wil de Woonruimtetwet nieuw leven inblazen. Op iets langere termijn zal de hele wet gemoderniseerd moeten worden; de tegenwoordige formuleringen doen nog te veel aan de jaren vlak na de tweede wereldoorlog denken.

Tot verdere buitenwerkingstellingen wordt niet overgegaan. Zeker niet in de gebieden, die nu kort geleden - per 1 september 1972 - zijn geliberaliseerd. (Udink heeft al verschillende malen gezegd, dat hij van plan is, de wet ook daar buiten werking te stellen, en wel per 1 maart 1973.)

De richtlijnen van minister Schut moeten zo snel mogelijk verdwijnen. Het is niet rechtvaardig, de belangen van een eigenaar zonder meer voorrang te verlenen boven de belangen van woningzoekenden, die aangewezen zijn op het huren, omdat ze voor kopen geen geld hebben.



...kinderen die in betere huizen wonen...

**BIJLAGE.**

Voorbeeld van een verzoekschrift aan de kantonrechter, gericht op verlenging van de huurovereenkomst.

Het hier gegeven voorbeeld vermeldt natuurlijk maar willekeurige gegevens.

Het laat wel zien, welke zaken vermeld kunnen worden. In een verzoekschrift moeten in elk geval staan:

- \* de naam en voornamen van de verzoeker;
- \* zijn woonplaats en adres;
- \* naam, woonplaats en adres van de verhuurder;
- \* de redenen, waarom de verlenging van de huurovereenkomst wordt gevraagd.

Aan de Edelachtbare heer Kantonrechter Huurdorp, 10 december 1972.

te . . . . .  
-----

Edelachtbare heer,

Hierbij geef ik, Jan Cornelis Huurder, wonende te Huurdorp, Udinkstraat nr. 1, u het volgende te kennen:

Sinds 1 maart 1960 huur ik van J. Verhuurder, wonende te Verhuurstad, Schutstraat 2, de woning Udinkstraat 1 te Huurdorp. De kale huur bedraagt op dit moment fl. 150,- per maand.

Op 25 november 1972 heeft de heer Verhuurder mij de huur opgezegd, omdat ik niet akkoord ben gegaan met een huurverhoging van 30% per 1 januari, die hij mij had voorgesteld.

Dat voorstel heb ik niet aanvaard, omdat ik vind, dat een verhoging tot fl. 195,- per maand voor mijn woning veel te veel is.

Het huis is, zoals zoveel huizen in de Udinkstraat, slecht onderhouden: het buitenschilderwerk is verwaarloosd, lekkages e.d. Er is ook geen douche- of badgelegenheid.

De voorgestelde huur zou bovendien ook een te grote verandering-ineens voor mij betekenen.

Mijn bruto-inkomen bedraagt fl. 1100,- per maand.

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u, de huurovereenkomst te verlengen.

Hoogachtend,

*(J.C. Huurder)*