

HUURBIJSLAGEN EN HUURVERHOOGINGEN.

In de praeadviezen en beraadslagingen verleden jaar van „Staathuishoudkunde en Statistiek” is het woningvraagstuk nader gesteld, opgelost niet.

De literatuur is inmiddels blijven aanzwellen en eenige wetsontwerpen-Aalberse liggen voor behandeling nagenoeg klaar. Ook is een woningtelling gehouden, waarvan de uitkomsten nog niet bekend zijn, doch niet behoeven te worden afgewacht om te mogen vaststellen, dat de nood hoog was en blijft.

Over de oorzaken van den nood is men het nog oneens gebleven, met name over de vraag of en in hoeverre de particuliere bouwers weerhouden zijn van bouwen (dat thans noodzakelijk duur moet zijn en hoge huren vergt) door het goedkoop aanbod van gesubsidieerden bouw en van de oude, destijds veel goedkoopere gebouwde en door de werkzaamheid der huurcommissies goedkoop verhuurd gebleven, woningen.

Over meer is men het oneens gebleven. Zoo over de vraag of wat van rijks- en gemeentewege op den huizenbouw wordt bijgepast als alimentatie van werkgevers in vele, van bijvoorbeeld het koopend publiek in andere gevallen is te beschouwen. Aan deze theoretische constructie van schrijver dezes is ter jongste jaarvergadering van „Staathuishoudkunde en Statistiek” door veelvuldige bestrijding te overvloedige aandacht geschonken. Zij is toch alleen inzooverre van eenige practische beteekenis voor de oplossing van het woningvraagstuk als zij een der argumenten tegen het bijslagstelsel belichaamt. Wat thans van overheidswege op woningen wordt toegelegd en dus den huurder aan huur bespaard wordt, dit *behoorde* de huurder zelf te betalen, hiertoe in staat gesteld door zijn werkgever als hij in loondienst, door zijn afnemer als hij koopman is, en dat wordt dus in dezen zin uit de publieke kassen aan werkgevers en koopend publiek cadeau gemaakt; bleven deze kassen toe voor dit doel, de drang tot loonsverhooging, het streven om de verkoopprijzen optezetten, zouden winnen aan kracht en van de mate dezer kracht en

de mogelijkheid voor werkgevers en koopers om hogere loonen en prijzen te betalen zou afhangen, welk succes die drang en dat streven zouden hebben.

Ziehier de, dunkt me, tamelijk onschuldige „alimentatie-theorie”¹⁾). Met name een werkgever kan er wel eens aanstoot aan nemen, als hij zich bewust is, dat hogere loonen wel eraf konden, ook wel gevraagd zouden zijn als de arbeiders hooger huur hadden moeten betalen, maar niet gevraagd zijn nu de huur bleef die ze was doordat de overheid bijpaste. Dat anderen zich eraan stieten, is ietwat bevreemdend. En hoogst bevreemdend bijv. dat de heer Smid mij ter vergadering de meening toedichtte „dat het loon iets is, dat men willekeurig kan opdrijven”; zelfs aan iemand, die nergens het tegendeel uitdrukkelijk gezegd had, zou dergelijke ongerijmdheid niet in de schoenen mogen worden geschoven; uit mijn praeadvies echter springt wel op ten minste vier plaatsen (bl. 98, 111, 131, 134) naar voren, dat het een open vraag is, welke loonen verhoogd kunnen worden en in welke mate. De heer Smid, met zijn stelling „dat het reële loon nooit hooger kan zijn dan de opbrengst der productie onder de ongunstigste omstandigheden” (blz. 13 van het Verslag), welke stelling hij uitvoeriger bepleitte in zijn opmerkelijke voordracht op 20 December '19 in het Koninklijk Nederlandsch Landbouw-Comité (uitgave K.N.L.C., 1919 No. 1): „het productieproces in den landbouw en het loonvraagstuk”, de heer Smid verviel in een ander dan het mij verweten uiterste. Zijn formule is te strak; naar de opbrengst van den arbeid onder de ongunstigste omstandigheden heeft het loon de strekking zich te richten, of : richt zich het loon op den duur; ziehier een wat soepeler formule, die dichter bij de werkelijkheid komt, die storings- en traagheidsmomenten in rekening brengt welke bij elke loonwijziging te overwinnen zijn. De heer Smid zelf is zeker voor dit inzicht toegankelijk. Want in zijn laatstverme'de rede zegt hij ook : „nu ligt in het voorgaande natuurlijk slechts een tendenz; de inrichting onzer maatschappij in te ingewikkeld dan dat alles als een bus in elkan- der zou sluiten”. Doch wanneer hij in dit verband spreekt van „het betrekkelijk nuttelooze van den loonstrijd ter verbetering van den toestand der geheele arbeidersklasse”, van de sterke overschatting der resultaten van dien strijd door de arbeiders zelven,

¹⁾ Hier nieuw geformuleerd. Maar reeds in mijn praeadvies zijn alle elementen dezer formuleering te vinden.

die immers vergeten, dat „wellicht de loonactie slechts gewerkt (heeft) als een tik tegen den barometer en er iets toe bijgedragen, dat het loon iets eerder op het natuurlijke peil was”, dan onderschat hij toch ten zeerste de psychologische beteekenis van het tikken tegen den socialen barometer en vergeet daarbij — teekenend staal, hoe een kleine verlegging van het accent werken kan — dat „betrekkelijk nutteloos”, juist door het bijwoord, precies hetzelfde als „betrekkelijk nuttig” beteekent !

Binnen het kader van het woningvraagstuk is hiermede inmiddeels aan loon- en alimentatie-theorieën meer dan voldoende eer bewezen. De bedenkelijke gevolgen trouwens van het feit, dat de woningbijslagen lukraak giften strooien, gevolgen waarvan de bedenkelijkheid deels in het strooien, dat scheppen gelds kost, en deels in het lukrake gelegen zijn, zij blijven overeind staan, hoe men theoretisch-economisch het bijslagstelsel ook determineeren wil:

* * *

Belangwekkender is de vraag of de nieuwe aanval op den woningnood, door minister Aalberse met zijn drie wetsontwerpen van 12 Februari l.l. ingezet, kans heeft, dezen nood te zullen meester worden.

Twee der ontwerpen beoogen, het leegstaan van bruikbare woonruimte te beletten. Zij zullen eenig nut kunnen stichten, doch slechts op beperkt terrein : er staat bitter weinig leeg !

Het derde wetsontwerp, tot wijziging der Huurcommissiewet, bevat de voortreffelijke bepaling, dat woningen, verhuurd door publiekrechtelijke lichamen of door lichamen, toegelaten als uitsluitend werkzaam in het belang der volkshuisvesting (en aan welke hun statuten het maken van winst verbieden) aan den invloed der huurcommissies onttrokken worden. Zij bezorgden inderdaad aan deze commissies overbodig werk : onbetamelijke huuropdrijving is hier ondenkbaar. Het voortreffelijke der bepaling is intusschen vooral gelegen in de gedachte, die erachter schuilt en in de memorie van toelichting wordt uitgesproken, dat „huurverhooging ook van deze met steun der overheid gebouwde woningen vaak wenschelijk” is en dat nu voortaan het rijk door beperking zijner bijdrage deze lichamen tot geleidelijke huurverhooging zal kunnen nopen.

Hierom is deze bepaling zoo uitnemend, wijl het vooral deze

„vereenigingswoningen” zijn, die met haar lage huren bij de huurders het besef hebben uitgeroeid dat goede waar met een goeden prijs moet worden betaald. Aan de particuliere bouwers, ook aan de goeden onder hen, is hiermee een concurrentie aangedaan, die, met andere motieven samen, zeer wel hen van den bouw van arbeiderswoningen kan hebben doen afzien. Nu zal allicht, ook indien zij niet gesubsidieerd wordt, een niet om winst werkende bouwvereeniging, ook bij gelijkwaardigheid der aangeboden huizen, beneden de huren der particuliere winstbouwers kunnen blijven, maar als geleidelijk de rijksbijdragen zullen wegvallen, zal toch het verschil aanzienlijk slinken. Een der ergste steenen des aanstoots voor het particuliere bouwbedrijf zal dan zijn weggenomen.

Het wetsontwerp evenwel beperkt hiertoe zich niet. Het streeft naar het aan kant zetten van nog een ander huurverschil, dat, zegt men, thans de particuliere bouwers benauwt, namelijk tusschen de huren van eertijds goedkoop gezette en die van overigens gelijkwaardige, thans nieuw gebouwde of te bouwen huizen. Ook dit verschil is aanzienlijk; de bouwkosten zijn in de laatste jaren wel ongeveer verdrievoudigd. Een oude drie-guldens-woning zou thans, nieuw gebouwd, ongeveer negen gulden per week moeten doen. Het wetsontwerp nu wil de huurcommissies tot taak geven, geleidelijk de huren van reeds bestaande woningen optevoeren tot den normalen prijs van het vrije verkeer, d.w.z. tot het bedrag, dat soortgelijke nieuw gezette huizen aan huur moeten opbrengen. Van drie op negen gulden bijvoorbeeld, in een tijdsverloop van enkele jaren.

Ernstig nadeel voor tallooze huurders; want ver de meeste bestaande woningen stammen nog uit den ouden, goedkoopsten tijd,

Om meer dan eene reden is deze bepaling bedenkelijk.

Het wetsontwerp laat na, een centrale instantie te scheppen, die aan de huurcommissies mededeelt welke die normale vrije-verkeersprijs is en welke maat van geleidelijkheid bij het naderen tot dien prijs moet worden betracht. De eene commissie kan hierin van de andere afwijken, sterker dan plaatselijke omstandigheden meebrengen; de prijs van het vrije verkeer trouwens, aangegeven door de bouwkosten, is ook niet een vaststaande grootheid. En boven de huurcommissies staan de kantonrechters, die geenerlei waarborg geven dat zij kijk hebben op deze dingen.

Doch hiervan afgezien, waartoe is deze verdubbeling of ver-

drievoudiging der meeste huren noodig? Nemen we aan, dat een woning die destijds voor \pm f 2000.— gebouwd is en met haar f 3.— weekhuur een rente oplevert van \pm 8 %, thans f 6000 zou moeten kosten. In het stelsel der regeering zal de huur der reeds bestaande woning geleidelijk tot \pm 8 % van f 6000.— zijn optevoeren, d.i. tot \pm f 9.— per week; van het in deze woning gestoken kapitaal van f 2000.— wordt dan circa 24 % rente gemaakt. Nu komt zonder twijfel de oude 8 % aan den lagen kant te liggen, want de onderhoudskosten en het hypotheccair crediet gingen en gaan omhoog. Huurverhooging is hierdoor zeker gerechtvaardigd — mits onderhoud plaats vinde! , maar niet de exorbitante sprong op 24 %. Men verdedigt hem met verwijzing naar de geslonken koopkracht van het geld, doch vergeet hierbij dat huiseigenaren niet de eenigen zijn, die hieronder lijden, — met de bezitters van vaste-rente-gevende effecten staan zij hier op dezelfde lijn; denkt de staat eraan, ook dezen een hoogere rente te waarborgen? — en dat ook vele huurders geen of onvoldoende compensatie voor waardedaling van het ruilmiddel in vermeerdering van inkomsten vonden.

Het *schijnt* consequent, zoowel de huren der met rijkssteun gebouwde en hierdoor te goedkoop verhuurde huizen als die der uit het particuliere bouw-initiatief van destijds voortgekomen woningen, die evenzeer lager dan nieuwgebouwde huizen kunnen worden verhuurd, te verhoogen. Doch hierbij wordt dit verschil tusschen deze twee groepen veronachtzaamd: dat op de eerste groep wordt bijgepast, op de tweede niet; dat de eerste groep niet, de tweede wèl haar rente opbrengt uit de huren.

En nu moge het „vrije verkeer”, vrijgelaten, zonder twijfel de strekking hebben, den huurprijs van oude woningen omhoog te brengen tot het peil van gelijkwaardige nieuwe, — indien deze strekking verderfelijk voorkomt, mag de vrijheid van het verkeer worden ingekort.

De vraag is dus: staat tegenover het onmiskenbaar kwaad van zeer aanzienlijke huurverhooging der meeste huizen zooveel goeds, dat men met het kwaad zich verzoenen kan?

Men zal dit goede niet kunnen vinden in de belangen der huiseigenaren, die immers bij behoorlijk onderhoud in een matige huurverhooging hun betamelijke rente kunnen blijven vinden.

Men zal het moeten zoeken in den prikkel tot nieuwen aanbouw. Deze, heet het, blijft achterwege zoolang de bouwer, die

f 9.— vragen moet, weet dat concurreerende oude huizen van hetzelfde type voor veel minder dan f 9.— te huren zijn. Deze prikkel echter zal ook in het stelsel-Aalberse onvoldoende werken, doordat dit stelsel slechts „geleidelijke” huurverhoogen wil en dus den afstand, die de bouwers heet afteschrikken, nog jarenlang, zij het in steeds afnemende mate, in stand houdt. Het dringen en nijpen van den woningnood wordt in dit stelsel onvoldoende beseft.

Is het trouwens wel waar, dat de bouwers klagen: tegen de goedkoope oude woningen kunnen wij niet op? Zeggen zij niet veeleer: tegen de kunstmatig goedkoope nieuwe „vereenigings”-woningen geven wij het op? Dat juist de bouw van arbeiderswoningen gestaakt is, terwijl in de laatste jaren grootere huizen af en toe nog wel werden gebouwd, wijst duidelijk in deze richting.

Indien alle *nieuwe* aanbouw, zoowel die der toegelaten lichamen en der gemeenten als die der bouwers-om-winst, voortaan die huren vraagt, welke noodig zijn om zonder subsidie te verhuren met sluitende rekening, dan is den particulieren bouwer fair play geboden. Laat hij ook dan het bouwen na, de gemeente- en de vereenigingsbouw samen zullen zijn taak hebben overtenemen.

In het hier verdedigde stelsel is zeker iets onnatuurlijks: het belangrijk huurverschil tusschen overigens gelijkwaardige oude en nieuwe huizen. Maar het is minder onnatuurlijk dan het bestaande, dat behalve dit verschil bovendien dat tusschen de huizen van den vrijen en die van den gesubsidieerden bouw kent. En zijn onnatuurlijkheid, die zoolang zij bestaat aan de meerderheid der huurders in Nederland ten bate komt, slijt met de jaren; oude woningen worden langzaam-aan door nieuwe vervangen of ondergaan ingrijpende en voortaan dure reparaties, die geldig motief voor huurverhooging zijn.

Het stelsel van het regeerings-ontwerp is van deze onnatuur niet geheel vrij (van wege de „geleidelijkheid” zijner huurverhoogen!), maar hiermede toch zeker heel wat minder behept. Is dit voldoende reden om het te aanvaarden?

Zeker niet indien van zijn „natuurlijkheid”, zijn nadering tot den prijs van het vrije verkeer, honderdduizenden het offer worden. En dit sluit het stelsel in.

Andere stelsels, die met dat der regeering aanzienlijke huurverhooging der oude woningen gemeen hebben maar in de be-

stemming dier verhoogingen geheel ervan verschillen, zouden nog eerder in aanmerking komen. Zij zijn alle te beschouwen als meer of minder belangrijke varianten op het, 't eerst in *Het Volk* van 31 Juli en 1 Augustus 1919 uiteengezette plan-De Schipper: alle huurwoningen tegen schadevergoeding gesocialiseerd, alle huren in één pot waaruit onderhoud en gedeeltelijk de nieuwe aanbouw bestreden worden, gelijke huur voor gelijksoortige woningen (hoogere huur dan thans voor reeds bestaande huizen, maar niet zóóveel hoger als in het stelsel der regeering, en lagere huur voor nieuwen aanbouw dan in dat stelsel doordat de huurverhoging op reeds bestaande huizen de kosten der nieuwe helpt dekken.¹⁾).

De varianten op dit stelsel bestaan hierin, dat de socialisatie achterwege blijft, maar alle huurverhoging van bestaande woningen door een zware belasting getroffen wordt, waarvan de opbrengst in een fonds gaat, welks bestemming zal zijn op de huren van nieuw gebouwde woningen bijtepassen.

Het denkbeeld van den heer G. de Schipper is radicaal en zijn durf is aantrekkelijk. Het lijdt, maar in veel mindere mate dan het regeeringsplan, aan het euvel eener toch nog aanzienlijke huurverhoging der meeste woningen boven het bedrag, dat noodig is om aan het in deze woningen gestoken kapitaal zijn normale rente te waarborgen. Het schijnt echter zelfs den kring, waarin het 't eerst gepropageerd werd, te radicaal te zijn voorgekomen. Daar propageert men thans de varianten, die op bedenkelijke wijze met het oorspronkelijk denkbeeld schipperen. Te radicaal, vermoedelijk omdat men terugschrikt voor de administratieve organisatie (waarvan ook de kosten zouden tegenvallen), die de socialisatie en het verder beheer van ettelijke honderdduizenden, over het gansche land verspreide huurwoningen vereischen zouden.

De varianten lijden alle aan tweeslachtigheid. De huren der

¹⁾ Bijvoorbeeld: 3000 bestaande huizen moeten elk f 150.— huur doen om alle kosten te dekken, samen f 450.000; noodig is nieuwe aanbouw van 1000 huizen, gelijk aan de reeds bestaande, die echter elk f 450.— per jaar moeten opbrengen, dus samen ook f 450.000.—; de ééne pot bewerkt nu, dat voortaan de 4000 huizen samen jaarlijks moeten opleveren een huurbedrag van f 900.000.—, wat per woning een huur van f 225.— beteekent, voor de oude woningen een opslag van 50 % (maar in het regeeringstelsel zouden zij geleidelijk stijgen tot f 450.—, d.i. met 200 %), voor de nieuwe woningen een halveering in huur, vergeleken met den vrije-verkeers-prijs van thans.

nieuwe woningen zullen desté lager kunnen worden gesteld, naarmate de belasting op de huurverhoogingen der oude meer opbrengt. Doch slechts een deel van deze huurverhoogingen zal door den fiscus mogen worden genaast; hoe grooter percentage hij neemt, desté ernstiger zal de eigenaar zich afvragen of hij wel verhoogen zal. Aan deze moeilijkheid ontkomt men alleen door een huurbelasting te heffen, onverschillig of de eigenaar de huur opsloeg of niet, wat huurverhoging beteekent voor alle huurwoningen, ook voor die welker eigenaar met de huur, die hij maakte, volmaakt tevreden was. Te heffen van den eigenaar, die dan 's rijks penningen mag innen bij den huurder en voor de opbrengst borg staat; nieuw type van belastingpacht? Of wel te heffen van den huurder?; hoe talrijk zullen niet de kwade posten zijn!

De nieuwe huurbelasting zou in impopulariteit haar weerga zoeken. Hoevele huurders zullen gelaten boven hun huur een kwart of de helft ervan aan huurbelasting opbrengen, getroost door het besef dat anderen goedkooper kunnen wonen doordat zij het duurder doen? Zoodra de gemoederen der nederlandsche huurders van zóóveel gemeenschapszin doordrenkt zijn als deze gelatenheid zou bewijzen, zijn deze huurders geestelijk reeds gesocialiseerd en kan het radicale socialisatieplan van G. de Schipper wel aanstonds worden beproefd.

D. VAN BLOM.