

Bevordering eigen-woningbezit?

Tot voor kort leefde ik met de eenvoudige gedachte dat bevordering van het eigen-woningbezit een onbetwist groot goed is. Eigenlijk passend in de trits: gezondheid, milieu en cultuur. Toen niet zo lang geleden René Frogers "een eigen huis, een plek onder de zon" een hit in Nederland werd, werd deze mening ten overvloede bevestigd. Bij nader inzien is dit beeld niet juist: bevordering van het eigen-woningbezit is een omstreden onderwerp.

Er zijn altijd mensen geweest die het eigendom van onroerend goed het liefst aan de gemeenschap wilden laten. De Woningwet van 1901 die de sociale woningbouw regelde, past in deze denkwereld. De wet is zo effectief gebleken dat Nederland nu relatief minder eigen woningen telt dan andere Westeuropese landen, al wordt de achterstand langzaam maar zeker ingelopen. Tegenwoordig zijn er ook werkgevers die het eigen-woningbezit van hun medewerkers niet toejuichen. Wie zich in diepe schulden steekt, is niet meer de flexibele werknemer die overal – binnen en buiten ons land – gemakkelijk inzetbaar is. De vele eenoudergezinnen, alleenstaanden en tot op zekere hoogte de ouderen voelen zich vaak prettiger in de minder verplichtende huursituatie dan de eigenaar van een al dan niet met hypotheek belaste woning. Daarenboven staat er nieuwe technologie voor de deur: 'home electronic systems'. Deze zal wel niet leiden tot de bouw van Tofflers 'electronic cottages', maar biedt wel mogelijkheden tot 'telewerken' vanuit de tweede woning, alarmeringssystemen die het zelfstandig wonen voor hulpbehoevenden vergemakkelijken en kleinschalig ondernemerschap dat vanuit de eigen woning kan worden bedreven. De moderne gebruiker van de woning vraagt flexibiliteit: eigendom van woningen en de hoge kosten van eigendomsoverdracht kunnen de mobiliteit belemmeren.

Ook op andere onderdelen van de bouwmarkt zijn er knelpunten. De nieuwbouw neemt af, terwijl veel woningen verouderen en gebreken vertonen. Pleitbezorgers voor het eigen-woningbezit laten niet na de nadruk te leggen op de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners. Van huurders zou die geringer zijn dan van eigenaren. Dit is ongetwijfeld juist. Daar staat echter tegenover dat individuele huiseigenaren met vaak weinig genoeg onderhandelen met architecten en aannemers als een ingrijpende renovatie aan de orde is. Institutionele verhuurders zijn beter geëquipeerd om onderhoudscontracten af te sluiten en renovatieopdrachten te geven.

Opmerkelijk is de rol van woningbouwverenigingen en institutionele beleggers. Voor zover het de gesubsidieerde sectoren betreft is het bouwvolume geheel afhankelijk van de ruimte die het Ministerie van VROM beschikbaar stelt. Daarbuiten hebben woningcorporaties geen taak en doen andere beleggers veel moeite om hun financiële middelen in goede projecten vast te leggen. Als belangrijkste investeerders in de onroerend-goedmarkt hebben zij er tot nu toe weinig aan bijgedragen om de bouwkosten structureel te verminderen. De woningbouwverenigingen en institutionele beleggers zijn even-

min erg inventief in de opkomende discussie over hybride eigendomsvormen in de bouw. In het gebied tussen huur en koop zijn de laatste tijd veel voorstellen gedaan. Via huurkoop, casco-verhuur, tijdelijk eigendom, groeiend eigendom en zelfs maatschappelijk gebonden eigendom zou kunnen worden ingespeeld op de behoefte aan andere juridische vormen, maar veel resultaten zijn er (nog?) niet.

De overheid ten slotte is in een gordiaanse knoop verstrikt. Zij weet dat de werking van de bouw- en woningmarkt te wensen overlaat. Als een derde van de goedkopere huurwoningen door huishoudens met een bovenmodaal inkomen wordt bewoond en de helft van de duurdere huurwoningen door mensen met een lager inkomen dan worden de allocatiedoelstellingen niet gerealiseerd. De oorzaak ligt deels in het fiscale c.q. subsidietraject waardoor doorstroming naar een duurdere woning met het stijgen van het inkomen niet een 'natuurlijk' pad is. Immers wie koopt, verliest zijn aanspraak op huursubsidie. Hij wordt belast met het huurwaardeforfait en bevindt zich wellicht in een belastinggroep waarbinnen een relatief gering deel van de hypotheekrente door de fiscus wordt gedragen. Overigens hebben velen geen reële doorstromingskeus: in sommige regio's wordt niet voldaan aan de vraag naar koopwoningen. Het ontwarren van die knoop kost tijd, en al jaren houdt de overheid ons in de greep van grote onzekerheid: als ik nu koop, wat zijn mijn lasten over twee of vijf jaar?

De zorg voor de woning (huur, meubilair, huishoudelijke apparaten, verwarming en verlichting) eist gemiddeld een derde van het totale netto-gezinsinkomen op. Huur en onderhoud is met twintig procent van het netto-gezinsinkomen de grootste post. Dit belang komt niet tot uitdrukking in de wijze waarop de verschillende 'stake-holders' van het eigen-woningbezit met deze problematiek omgaan. Er zijn wel veel ideeën, maar er is weinig resultaat. Naar het zich laat aanzien, zal het de woonconsument zelf zijn die de kat de bel aanbindt. De media krijgen reeds meer belangstelling voor dit onderwerp. Op de Belgische televisie zijn regelmatig woonprogramma's te zien die door aannemers, banken en architecten mogelijk zijn gemaakt. In Nederland is een woonserie in voorbereiding, zij het dat zich hiervoor nog geen belangstellende 'stake-holders' hebben gemeld. Wil de woonconsument op een bevredigende wijze tegemoet worden getreden dan zal begrip voor de eigentijdse eisen aan (de flexibiliteit van) de woonruimte moeten worden opgebracht en zullen op elkaar afgestemde initiatieven moeten worden ontwikkeld die hierop inspelen. Daarbij moeten kopen en huren dezelfde emotionele lading krijgen om bij de maatschappelijke behoefte aan woningen aan te sluiten.



W.J. de Ridder