

Een oude vijand duikt weer op

Nu de verkiezingsstrijd voorbij is, wordt het tijd dat de politici duidelijk gaan maken op welke wijze zij de financiële problemen in de volkshuisvestingssector te lijf denken te gaan. Doordat de financiering van het wonen niet is veilig gesteld dreigt de woningbouwproductie steeds verder te stagneren, terwijl er juist een toename van het aantal woningzoekenden is. Reeds vormde het vraagstuk van de volkshuisvesting aanleiding tot heftige conflicten en uitbarstingen van geweld, maar het begin van een oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen is nog niet gevonden. Het plan van staatssecretaris Brokx voor de bouw van 1,1 mln. woningen binnen tien jaar kan in dat verband niet serieus worden genomen omdat elke financiële onderbouwing ontbreekt. Het ziet ernaar uit dat in elk geval verzware van de woonlasten deel zal moeten uitmaken van een oplossing voor de problemen, nu de reële prijs van het wonen door de sterke stijging van de rente fors is verhoogd. Verzware van de woonlasten stuit echter op grote bezwaren omdat de meeste inkomens gelijk zijn gebleven of zelfs gedaald. Zeker nu ook de stookkosten steeds hoger zijn geworden laat bij velen het huishoudbudget vrijwel geen lastenverzware meer toe. Een bijkomend probleem is dat de woningbehoefte in sterke mate is geconcentreerd bij financieel zwakke groepen die in het geheel geen hoge woonlasten kunnen dragen. Dat betekent dat de kosten van het wonen via het bestaande systeem van individuele huursubsidie voor een belangrijk deel weer voor rekening komen van het rijk, dat toch al zucht onder de last van alle woon- en huursubsidies. Het rijk staat immers ook nog voor de taak het geslonken aandeel van de koopwoningen in het woningbouwprogramma te compenseren met extra huurwoningen om de woningbouwproductie niet helemaal in elkaar te laten zakken. Ook dat legt zware financiële verplichtingen op, waarvoor de begroting hoegenaamd geen ruimte biedt. Wanneer het huidige programma in de komende jaren zou worden voortgezet, kan het tekort dat op de begroting zou ontstaan — het z.g. gat van Brokx — tot 1985 reeds op ca. f. 5 mrd. worden becijferd. Goede raad is al met al bijna net zo duur als goede woningen.

Een geluk bij al deze misère is dat het in elk geval niet ontbreekt aan suggesties om aan de problematiek het hoofd te bieden. De een raadt aan de goudvoorraad te verkopen, de ander wil extra aardgasbaten benutten. De een zoekt het in een sterkere regulering van de woonmarkt, de ander bepleit herstel van de vrije-marktverhoudingen. De een wil beleggers lokken met gegarandeerde rendementen, de ander wil ze dwingen tegen een „sociale rente” te beleggen. De een wil de onderhoudskosten weer aftrekbaar maken, de ander juist het huurwaardeforfait verhogen. De een beveelt aan de koopsector te stimuleren, de ander ziet er meer in de bouw van extra huurwoningen te bevorderen. De een wil een huurbelasting invoeren, de ander de BTW op woningen verlagen. De een wil de huren versneld harmoniseren, de ander de garantie- en vergelijkingshuren weer invoeren. Het opvallende van al deze voorstellen is — behalve dat de meeste elkaar tegenspreken — dat ze in het algemeen slechts betrekking hebben op één aspect van het volkshuisvestingsvraagstuk. Waar het om gaat is echter dat

een integraal volkshuisvestingsbeleid wordt ontwikkeld waarin aan uiteenlopende aspecten recht wordt gedaan. Zo moet ten eerste de woningbouwproductie op een voldoende hoog niveau worden gewaarborgd; ten tweede moet een behoorlijke exploitatie van woningen mogelijk zijn waarvoor beleggers kunnen worden geïnteresseerd; ten derde moet het beleid leiden tot een rechtvaardige verdeling van de woonlasten in overeenstemming met de kwaliteit van de woning, en ten vierde mag het rijk niet voor onoverkomelijke financiële en budgettaire problemen worden geplaagd. Wie de nieuwe bewindslieden op het departement van Volkshuisvesting ook zullen zijn, zij zullen van goeden huize moeten komen om met hun beleid aan al die voorwaarden tegelijk te voldoen.

Een belangrijk instrument dat geheel binnen de genoemde criteria past, lijkt mij in elk geval een zo snel mogelijke harmonisatie van de huren. Hoewel de huurharmonisatie al gedurende een aantal jaren wordt toegepast, heeft zij tot nu toe onvoldoende geleid tot het gelijk trekken van huren tussen kwalitatief vergelijkbare woningen. Daarnaast moet de doorstroming nu eindelijk eens goed op gang worden gebracht. Nog steeds houden huurders met hoge inkomens relatief zeer goedkope woningen bezet. Forse verhogingen zijn op hun plaats voor deze bewoners die dikwijls jarenlang voor een appel en een ei hebben gewoond. De doorstroming is van groot belang omdat juist het vinden van betaalbare woningen voor veel woningzoekenden het onoverkomelijke probleem vormt. Wanneer de lagere-inkomenstrekkingen noodgedwongen zijn aangewezen op dure woningen leidt dat weer tot een extra beroep op individuele huursubsidies.

Versnelde huurharmonisatie en sterkere doorstroming zullen waarschijnlijk niet voldoende zijn om aan de volkshuisvestingsproblemen het hoofd te bieden. Ook aan een algemene verhoging van het huurniveau lijkt niet te ontbreken. Uit de huurenquête van het CBS in 1979 bleek dat het gemiddelde huurniveau in dat jaar op f. 244 per maand lag. Dit lijkt wel enige ruimte tot verhoging te bieden, zij het dat daarbij met de kwaliteit van de woning en met de inkomenspositie van de huurder rekening moet worden gehouden. Hoezeer ook de verhoging van de huren een politiek omstreden zaak is, wanneer niet de berekende prijs voor het wonen meer in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke prijs, is een oplossing van het volkshuisvestingsvraagstuk niet te bereiken. Voor politici moge het daarbij tot troost strekken dat de verkiezingen net achter de rug zijn.

Dachten we in het midden van de jaren zeventig in een overmoedige bui dat de naoorlogse woningtekorten bijna waren ingelopen, sindsdien is duidelijk geworden dat „volkshuisvestingsnummer één” nog allerminst is verslagen. De stagnerende inkomensontwikkeling en de ongekend hoge rente geven hem de kans opnieuw de kop op te steken. Anders dan na de tweede wereldoorlog vergt het nu geen lage lonen maar hogere woonlasten om de woningnood te bedwingen. Het doel mag ons een offer waard zijn, want de woningnood komt niet alleen maar laat zich vergezellen door verpaupering, werkloosheid en geweld.

L. van der Geest