

Koud en heet blazen in de volkshuisvesting

Werkgelegenheid en woningbouw

Men hoeft geen voorzitter van de SER te zijn om te constateren, dat de bouwvakindustrie van strategisch belang is voor de werkgelegenheid in ons land. Reeds in de jaren dertig werd door iedere conjunctuurtheoreticus vastgesteld, dat de bouwvakindustrie een „trekker” was. Ging het dáár goed, dan ging het overal goed. Ging het daar slecht, dan overal.

De theorieën van de jaren dertig hebben het niet allemaal overleefd, maar deze theorie wel! De bouwvakindustrie is een „trekker” gebleven, vooral omdat zoveel andere industrieën afhankelijk zijn van het bouwen. Nog steeds geldt, dat de werkgelegenheid toeneemt bij vergroting van de bouwproductie, niet alleen bij aannemers, maar ook bij vele toeleverende bedrijven. En als er dan ook nog woningnood is, dan snijdt het mes aan twee kanten tegelijk. De Pous had volkomen gelijk, toen hij constateerde dat òf de woningnood òf de werkgelegenheid gediend waren met een grotere productie in de bouw.

Het is daarom interessant te zien wat er over dit onderwerp in de *Miljoenennota 1981* staat geschreven. Daarin wordt immers een visie voor het komende jaar gepresenteerd. Helaas blijkt de Miljoenennota niet veel meer dan een „nachtwakersnota” te zijn geworden. Zicht op wat er — overdag! — werkelijk leeft in ons land valt in elk geval op het terrein van de volkshuisvesting en het stadsvernieuingsbeleid niet te registreren. Weliswaar wil het kabinet de werkgelegenheid ook in de bouwvakindustrie bevorderen, maar daartoe gokt het op twee sectoren, die in de huidige marktsituatie op voorhand kansloos zijn: de vrije-sector- en de premie-B-woningen, d.w.z. de duurdere koopwoningen.

Ongetwijfeld bestaat er in ons land niet alleen maar behoefte aan goedkope huurwoningen en kan het eigenwoningbezit in de grotere gemeenten nog best wat worden bevorderd, maar er is bij de kopers momenteel een duidelijke aarzeling waarneembaar. Dat betekent een (voorlopige?) kopersstaking. En dat heeft als consequentie dat nieuwbouw van vrije-sector- en premie-B-woningen voorlopig op een zacht pitje moet! Wil men dan toch bouwvakkers aan het werk houden, dan zal men het moeten zoeken in woningwetbouw en bouw van goedkope premie-A-huur- en koopwoningen, dus in het algemeen in sociale woningbouw. Niet uit dogmatische voorkeur, maar omdat dit uit „pragmatische” overwegingen het beste is.

Behoeften en middelen

Hoofdthema van de Miljoenennota en de daarbij behorende Memorie van Toelichting op de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, dat de behoeften aan de middelen moeten worden aangepast. Dat is een „winkelopperige” attitude. Als wij de middelen en niet de behoeften als uitgangspunt nemen, wordt er een sluier over de behoeften gelegd. Men ontwijkt hiermee moeilijke beleidsconclusies en een zakelijke prioriteitenafweging.

Maar de bomen groeien toch niet tot de hemel? Natuurlijk niet, maar zonder de behoeften overal (dus niet alleen

bij onderwijs, verkeer en waterstaat en defensie!) zichtbaar te maken, kan men niet komen tot een redelijke verdeling van de middelen. Zonder kwantificering van de behoeften is een politiek debat over de toewijzing van de middelen een illusie.

Reeds eerder heb ik in dit blad betoogd, dat het zinnig is tot een meerjarenraming (10 jaar) te komen op het terrein van de stadsvernieuwing¹⁾. Voor volkshuisvesting in het algemeen is het niet anders. Het parlement heeft er recht op over de feiten ten aanzien van de behoeften aan woningen te beschikken, om daarna te kunnen beslissen, of die behoeften wel of niet, wanneer en hoe worden bevredigd. En daarbij komt uiteraard ook de vraag op, of de behoeftenbevrediging voorlopig — in de zin van vóórfinanciering — door de gemeenten (zeker de grote steden) kan worden verricht in de wetenschap dat na 5, 10 of 15 jaar de aflossing plaatsvindt. Het parlement dient, als het gaat om een meerderheid van regeringspartijen, niet te fungeren als een applausmachine van de regering, noch als een kribbige neenzegger als het gaat om de oppositie. Een volksvertegenwoordiging heeft in een dualistisch systeem als het onze een eigen recht. En dat recht vooronderstelt volledige informatie over de behoeften.

Wat die behoeften betreft is het duidelijk dat de grote steden (en ook een aantal kleinere steden) worstelen met:

1. een geweldige woningnood. Rotterdam alleen al telt 30.000 woningzoekenden, waaronder 8.000 urgente gevallen. Er is geen sprake van vermindering, maar alleen maar van vergroting van de woningnood;
2. een verpauperde stad. Een stad als Rotterdam heeft een woningvoorraad die voor één derde dateert van vóór 1920 en dringend aan renovatie toe is op straffe van ondergang. In Amsterdam is het nog erger! Voor duizenden mensen is niet of onvoldoende voorzien in de primaire behoefte om redelijk gehuisvest te zijn.

Dat is er aan de hand! Daar behoort een creatief beleid van de regering òf volksvertegenwoordiging zich op te richten.

Onbegrip

Het antwoord in de *Miljoenennota 1981* op deze problemen vertoont een algeheel gebrek aan creativiteit. Het miskent de echte noden, geeft schijnoplossingen en verstoort het moeizaam opgebouwde vertrouwen tussen bevolking en gemeentebesturen.

Om met het laatste te beginnen: het is voor ieder die niet onbekend is in het hedendaagse Jeruzalem van de woningbouw, duidelijk dat medezeggenschap bij de bouw en renovatie van woningen een fundamenteel gegeven is. Nieuwbouwcomplexen, maar ook renovatiecomplexen worden gepland door ambtenaren òf bewoners. Uiteraard speelt de betaalbaarheid daarbij een uiterst belangrijke rol. Bij die betaalbaarheid is de volkshuisvestingsprijs tot dusverre een goed uitgangspunt geweest. De vertegenwoordigers van de gemeenten konden alle mogelijke acties

1) J.G. van der Ploeg, Behoeften en middelen in de stadsvernieuwing, *ESB*, 2/9 april 1980.

voor nog lagere huren afhouden door te stellen, dat hun streven erop was gericht zeker voor elke nieuwbouwwoning in een stadsvernieuwingsgebied de volkshuisvestingsprijs te bereiken. Die prijs is de huur die een modale werknemer moet kunnen betalen, als hij $\frac{1}{6}$ van zijn belastbare inkomen aan huur plus servicekosten betaalt. Dat komt voor een 4-VE (verblijfseenheden)-woning in sobere uitvoering neer op ca. f. 375 per maand, waar dan de servicekosten van f. 40 à f. 50 van moeten worden afgetrokken. Met deze woning als uitgangspunt kunnen dan huurprijzen gevonden worden voor: grotere en kleinere woningen; kwalitatief betere woningen; renovatie-woningen, waarin b.v. maximaal 80% van de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning zijn verwerkt. (Het lijkt redelijk de huur van deze goede, maar toch nog oude woningen in een oude woonomgeving, te stellen op $\frac{2}{3}$ van de huur van nieuwbouw.) Hoewel voor velen de huurverhoging van f. 100 per maand naar f. 325 per maand enorme problemen in de huisezinnen veroorzaakt, was de volkshuisvestingsprijs voor de bewoners toch een nog net aanvaardbare onderhandelingsbasis. Het is een van de verdiensten geweest van staatssecretaris Brokx, dat hij open stond voor deze argumentatie en vergelijkingshuren toestond, waarbij de vaste norm de volkshuisvestingsprijs was.

Maar wat zegt nu de Miljoenennota:

1. de huur voor woningen in stadsvernieuwingsgebieden zal zijn 4,25% van de stichtingskosten, hetgeen neerkomt op ca. f. 400 per maand (dus f. 75 hoger). Vergelijkingshuren worden afgeschaft! Weg is de volkshuisvestingsprijs!;
2. de huren van gerenoveerde woningen worden berekend op basis van 2½% over de investeringskosten, zodat bij een renovatie van f. 80.000 een verhoging met f. 166 op de basishuur regel wordt, d.w.z. een huur van circa f. 300 per maand (dus f. 75 hoger).

In beide gevallen gaat het om een verhoging van f. 75 per maand. Dat zal voor de bewoners, voor wie f. 325 en f. 225 voor resp. nieuwbouw en renovatie al het uiterste was, de deur dicht doen. Zij zullen hun medewerking aan nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten stopzetten. De gemeenten, die moeizaam het medezeggenschapsproces op gang hebben gebracht, zullen niet willen riskeren dat het vertrouwen van de bevolking wordt verloren. Dat betekent *stopzetting* van nieuwbouw- en renovatieprojecten. En dat betekent op termijn een gat in de woningproductie met dienovereenkomstige werkloosheid. Concreet gaat het in Rotterdam bij de planning om:

- a. plannen voor 2.000 nieuwbouwwoningen in 1981, overeenkomend met 1.400 arbeidsplaatsen (manjaren);
- b. plannen voor 2.000 woningvernieuwingen in 1981, goed voor 1.120 arbeidsplaatsen (manjaren).

Voor en na is een handhaving bepleit van de vergelijkingshuren met als vaste norm de volkshuisvestingsprijs (momenteel dus ca. f. 325 per maand). Het ziet er naar uit, dat het gemeentebestuur de bewoners, die lagere (meer betaalbare) huren wensen, kan overtuigen van deze norm. Voor en na is tevens een handhaving bepleit van de vergelijkingshuren voor renovatiewoningen, waarbij men ongeveer uitkomt op huren, die twee derde bedragen van nieuwbouwhuren (momenteel dus ca. f. 225 per maand). Daarbij is aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in januari 1980 het voorstel gedaan de 2½%-regeling niet toe te passen op woningen ouder dan 50 jaar, omdat die woningen zeer ernstige

gebreken vertonen. In de grote steden van ons land komen die woningen nog veel voor. Er valt — op een termijn van 25 jaar — niet aan te denken die woningen te slopen, omdat de grenzen van de sloopmogelijkheden al zijn bereikt. Alleen in Rotterdam zijn er 40% woningen van vóór 1930! Op die basis is er een program voor de komende jaren van voor beide sectoren 2.000 woningen. Moet dat stoppen in een stad met barre woningnood? Moet dat stoppen in een stad met een werkloosheid van ca. 8%?

Het onbegrip dat in de *Miljoenennota 1981* ten toon wordt gespreid geldt ook de individuele huursubsidiëring. Dit systeem heeft nooit het vertrouwen van de vertegenwoordigers van bewonersgroepen gehad. Men vreesde — en helaas moet thans gezegd worden: terecht! — dat de normen eenzijdig door de regering zouden worden gewijzigd, waardoor de individuele huursubsidie geringere bijdragen aan de steeds stijgende huur zou leveren. In de *Miljoenennota* wordt het wantrouwen van de bewoners bevestigd. Het is „noodzakelijk in 1981 over te gaan tot een geleidelijke structurele verhoging van de zogenaamde normhuurquote (het redelijk percentage van het inkomen dat huurders geacht worden aan huur te kunnen betalen)”. Te zamen met de afschaffing (althans voor een belangrijk deel) van een andere individuele subsidiëring, de huurgewenningsbijdrage, zorgt dit regeringsvoorstel voor een versterking van het wantrouwen tegen subjectsubsidiëring, die als zodanig juist zorgt voor een eerlijke en rechtvaardige toerekening van de woonlasten, voor zover het huur en servicekosten betreft. Het is daarbij niet primair interessant, dat het bij deze verhoging „maar” gaat om $\frac{1}{4}$ % bij de minimuminkomens en $\frac{1}{2}$ % bij het modale inkomen. Uit berekeningen van het Sociaal en Cultureel Planbureau (rapport *Profijt van de overheid*) is gebleken, dat van alle subsidies in de volkshuisvestingssector juist de individuele huursubsidie voor meer dan 70% bij de drie laagste inkomensdecielen terecht komt. De exploitatiesubsidies daarentegen komen voor bijna 50% bij de drie hoogste decielen terecht. Wie sprak ook al weer over de sterkste schouders? Het is principieel fout te gaan sleutelen aan een als „vast” verdedigd systeem. Te verwachten is nu alleen maar een nog groter verzet van de bewonersgroepen tegen individuele subsidiëring.

Stagnatie

De aangekondigde maatregelen in de volkshuisvestingswereld zullen zorgen voor een stagnatie in de woningwetbouwproductie. Naast de stagnatie in de vrije sector en de dure premiebouw, valt er dus ook stagnatie bij woningwetbouw en goedkope premiehuurbouw te verwachten. De nu op de begroting prijkkende bedragen en aantallen zullen niet worden gehaald, de werkloosheid en de woningnood zullen groter worden.

Dat is nu echt koud blazen. Maar daarnaast zal er ook heet geblazen worden: bevordering van de werkgelegenheid in de bouwvakindustrie is de leus. Dat gebeurt echter pas, *nadat* er werkloosheid is ontstaan. De put wordt gedempt als het kalf verdronken is. Regeren vraagt om vooruit te zien, creatief te denken en een integraal beleid te voeren. Het schort aan alle drie.

J. G. van der Ploeg*

* Wethouder van Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting in Rotterdam.