

Het huurwaardeforfait in de jaren negentig

L.G.M. Stevens*

Tijdens de besprekingen van de Tussenbalans is voorgesteld om gepaard aan de verhoging van de huren het huurwaardeforfait aan te passen tot 3,3 %. De auteur stelt een gedifferentieerd huurwaardeforfait voor: 4% voor woningen met een waarde boven f 120.000 en een korting van 0,7% voor de goedkopere woningen. Deze maatregel past in het fiscale inkomensbegrip en sluit aan op de doelstelling om het eigen-woningbezit voor lagere-inkomensgroepen te bevorderen.

Tussenbalans

Schone dromen over 'nieuw beleid' in het regeerakkoord van het kabinet-Lubbers/Kok werden al snel door de bittere realiteit van de snel groeiende financieringszorgen verstoord. Dreigende begrotingsoverschrijdingen noopten tot de indiening van de zogenoemde Tussenbalans. Op 19 februari 1991 werd bij de Tweede Kamer een pakket maatregelen ingediend dat voor f 13 miljard bestond uit uitgavenbeperkende maatregelen en voor f 4,5 miljard uit belastingverhogingen¹. Alleen op die wijze zou de beleidsdoelstelling om in 1994 het financieringstekort terug te brengen tot 3,25% van het nationaal inkomen daadwerkelijk kunnen worden waargemaakt.

De in de Tussenbalans voorgestelde lastenverhoging staat echter op gespannen voet met een ander prominent beleidsvoornemen uit het regeerakkoord. Aangekondigd werd dat de collectieve-lastendruk tijdens de kabinetsperiode niet zou worden verhoogd. Deze afspraak lijkt door de Tussenbalansvoorstellen te worden doorbroken.

In dit artikel wordt stil gestaan bij twee samenhangende maatregelen, die voortvloeiden uit de discussies tijdens de Tussenbalans. Het gaat om de verhoging van de huren – geen effect op de collectieve-lastendruk, wel op de portemonnee van de huurder – en de verhoging van het huurwaardeforfait. Na een analyse van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid en de bestaande regelgeving wordt voorgesteld om een gedifferentieerd huurwaardeforfait in te voeren.

Het volkshuisvestingsbeleid

De overheid neemt een aanzienlijk deel van de woonlasten voor haar rekening. Dit geldt zowel voor de sociale huursector als voor het eigen-woningbezit. Het eigen-woningbezit wordt voornamelijk via fiscale maatregelen gereguleerd; de huursector via het subsidie-instrument.

Bij de opstelling van de Tussenbalans heeft het kabinet besloten de verstarrende werking van het subsidie-instrument in de huurdersmarkt terug te dringen. Derhalve is gekozen voor een hoger stijgingspercentage dan zou voortvloeien uit het trendmatige huurbeleid.

Vanuit de wenselijkheid te komen tot een evenwichtige behandeling van de huursector en de koopsector, en waarschijnlijk ook ter wille van de politieke 'verkoopbaarheid', is tegelijkertijd voor de eigen woning een corresponderende verhoging van het huurwaardeforfait voorgesteld.

Beide sectoren kennen echter zodanig sterk van elkaar afwijkende financiële regelingen dat de ontwikkeling van een congruent beleid voor beide sectoren geen gemakkelijke opgave is.

De huursector

De markt voor sociale huurwoningen wordt in verregaande mate van overheidswege gereguleerd. Naast huurbeschermingsbepalingen en objectsubsidies in de vorm van huurprijsbeheersingsregels (bij voorbeeld verwerkt in een systeem van dynamische kostprijsberekening) bestaan er voor huurders die in een relatief te dure woning wonen inkomensondersteunende maatregelen in de vorm van individuele huursubsidies.

Nadeel van de generieke huurbeschermingsbepalingen en de objectsubsidies is dat zij grote weglek-effecten kennen naar personen die niet tot de doelgroep behoren. Dit is onderkend in de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Het beleid is sedertdien gericht op afbraak van de objectsubsidies. Op grond van de in het verleden aangegane verplichtingen, versterkt door het hoge renteniveau, zou echter desondanks in de komende tijd de last van de objectsubsidies toenemen. Om die reden zag het kabinet zich, naar mijn mening terecht, genoodzaakt te komen tot een systeem van kostendekkende huren. Het heeft derhalve besloten de jaarlijkse huurverhoging met ingang van 1 juli 1991 te stellen op 5,5%.

Aangezien de zorg voor goede en betaalbare huisvesting voor lager betaalden in de huursector grotendeels via subsidies wordt geëffectueerd, speelt de fiscaliteit in die sfeer een zeer ondergeschikte

* De auteur is hoogleraar fiscale economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

1. Tweede Kamer. 1990-1991. 21 998 nr. 2.

rol. Slechts in het besluit de individuele huursubsidie onbelast te verklaren, kwam zij aan de orde. Ook het economische voordeel dat de huurder van een huurhuis uit een huurrecht kan genieten, omdat de huurprijs duidelijk beneden de marktwaarde ligt, blijft onbelast. Bij toepassing van een strikt inkomensbegrip zou dit voordeel belast moeten zijn.

De koopsector

Het stimuleringsbeleid van eigen-woningbezit verloopt grotendeels via faciliteiten in de fiscale wetgeving en slechts in beperkte mate via de subsidie sfeer. Door middel van object- en subjectsubsidies beoogt de overheid de koopsom van bepaalde woningen te verlagen om zodoende de woonlasten te verminderen. Voorts wordt via verstrekking van gemeentegaranties de toegang tot de kapitaalmarkt mogelijk gemaakt voor personen die (nog) onvoldoende eigen vermogen bezitten.

De fiscale tegemoetkoming in het eigen-woningbezit schuilt in de toepassing van een relatief laag huurwaardeforfait in combinatie met een integrale renteaftrek. De doorsnee eigen-woningbezitter heeft om die reden per saldo een negatieve opbrengst uit zijn eigen woning. Naarmate het inkomen hoger is, is ook het marginale tarief hoger en dientengevolge ook het bedrag van de belastingbesparing.

Belangenconflict

Stimulering van het eigen-woningbezit als beleidsdoelstelling is van veel algemenere aard dan de zorg voor goede en betaalbare huisvesting. Zij is in eerste instantie niet gericht op de laagstbetaalden. Vooral het deniverende effect lokt kritiek uit van personen die vinden dat de fiscaal begunstigde behandeling van het eigen-woningbezit op gespannen voet staat met de volkshuisvestingsdoelstelling aan de lagere inkomensgroepen goede en betaalbare huisvesting te bieden. Zij vinden dat de gedeerde belastinggelden beter kunnen worden besteed aan huisvesting voor de lager betaalden. Er is dus sprake van conflicterende belangen tussen huurders en eigen-woningbezitters. De huurder is gebaat bij hoge huursubsidies; de eigen-woningbezitter zal vragen om aankoop- en/of exploitatiesubsidies. Ze zijn echter beide aangewezen op hetzelfde beperkte overheidsbudget.

Dit belangenconflict dringt zich nadrukkelijk op, omdat de huidige regelgeving een soepele doorstroming van de huurdersmarkt naar de eigenaarsmarkt verstoort. In beide sectoren voltrekt zich door de bestaande regelgeving een aan elkaar tegengesteld inkomenseffect. Naarmate het inkomen hoger is zal de huurder door afbrokkeling van de huursubsidie met hogere woonlasten worden geconfronteerd. Zijn spaarcapaciteit die hem toegang zou moeten geven tot de kopersmarkt neemt af en blokkeert de doorstroming². De eigen-woningbezitter zal door de aftrekbaarheid van de rente de woonlasten evenwel zien dalen, naarmate zijn inkomen hoger is. De huurder verkeert ten opzichte van de eigenaar in het nadeel dat hij zijn in de huurprijs begrepen rente niet kan aftrekken.

Het huurwaardeforfait

De voorgestelde verhoging van het huurwaardeforfait³ is op grond van het gelijkheidsbeginsel te prefe-

ren eren boven beperking van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Deze maatregel treft immers alle eigen-woningbezitters onafhankelijk van de financieringswijze. Het huidige huurwaardeforfait is afgeleid van de bruto huurwaarde. Deze is vastgesteld op basis van empirische gegevens van het CBS en de dynamische kostprijs-huurberekening. Met ingang van 1981 is de hoogte van de bruto huurwaarde van de woning gesteld op 5,8% van de waarde in bewoonde staat. Hierop werd wegens kosten van onderhoud, zakelijke lasten en afschrijving respectievelijk 1,1 procentpunt, 0,9 procentpunt en 1,8 procentpunt in mindering gebracht. Dit resulteerde in een netto huurwaarde van circa 2%.

De toenmalige staatssecretaris van Financiën heeft ten aanzien van het in het fiscale huurwaardeforfait te hanteren rendementspercentage als standpunt ingenomen dat het wonen in een eigen woning ook een bestedingsaspect heeft. Dit bestedingselement (intuïtief gesteld op 35%) diende zijns inziens buiten de belastingheffing te blijven, evenals dat ook met andere duurzame consumptiemiddelen het geval is. Als gevolg van het bestedingsaspect werd een additionele aftrek van 0,7% op het huurwaardepercentage ingebouwd zodat het geldende netto percentage met ingang van 1981 werd vastgesteld op 1,3%.

Aanpassing huurwaardeforfait

Onder invloed van de trendmatige huurverhogingen is inmiddels het huurniveau, alsook het rendement op verhuurd onroerend goed gestegen. Het huurwaardeforfait is daaraan echter niet aangepast. Daarom werd eind jaren tachtig een verhoging van het huurwaardeforfait in het vooruitzicht gesteld. In de Vereenvoudigingswetgeving werd op de uitkomsten van de toegezede actualiseringsnota alvast een voorschot genomen door met ingang van 1990 het netto huurwaardeforfait met 0,5 procentpunt te verhogen. Voorts werd een wettelijke aanpassingsprocedure aangekondigd die eenmaal in de drie jaar zou worden uitgevoerd. Vervolgens werd in het regeerakkoord tussen de coalitiepartners, in ruil voor verlaging van de overdrachtsbelasting, een extra verhoging van de fiscale huurwaarde met 0,5 procentpunt overeengekomen. Deze budgettaire gretigheid sneuvelde echter in de Eerste Kamer.

Onder verantwoordelijkheid van de huidige staatssecretaris werd in november 1989 de notitie *De ontwikkeling van het huurwaardeforfait in de inkomstenbelasting* ingediend⁴. Als uitgangspunt voor de hoogte van de forfaitaire bruto huurwaarde is daarin het bedrag genomen dat een woning in onbewoonde staat aan huur kan opbrengen. De uitkomsten van het budgetonderzoek voor het jaar 1988 zijn vermeld in tabel 1.

De gehanteerde correctiefactor van 1,6 procentpunt (40% van 4%) is de meest omstreden component in deze opstelling. Daarvan zegt de staatssecretaris in zijn nota: "Het moge duidelijk zijn dat de hiervoor behandelde aspecten niet alle even goed in exacte

2. Zie D. Albregtse, Bouwsparen en doorstroming, *ESB*, 16 januari 1991, blz. 79, en de reactie van A. de Jong, W. Vermeend en W. de Pree.

3. Wetsvoorstel 22 088.

4. Tweede Kamer, 1989-1990, 21 387, nr. 2.

cijfermatige consequenties zijn te vangen. De hiervoor genoemde elementen leiden mij echter wel tot de conclusie dat de op de rekenkundige uitkomst van het netto huurwaardeforfait toe te passen vermindering, zeker waar het om een forfaitaire regeling gaat, een substantiële betekenis dient te hebben. In dit verband kan ik nog wijzen op de nota uit 1981. In die nota werd een vermindering voorgesteld die neerkwam op 35% van het saldo van de bruto huurwaarde en de overige verminderingen. Op grond van de bevindingen uit het Budgetonderzoek 1985 meen ik dat de correctiefactor thans moet worden gesteld op 40%⁵.

Met deze cijferopstelling kon wél het in het regeerakkoord opgenomen hogere huurwaardepercentage van 2,3 worden gelegitimeerd, maar bij de behandeling van het thans aanhangige wetsvoorstel tot verhoging van het forfait loopt ze het kabinet hinderlijk voor de voeten. Met voorbijgaan aan de berekeningen in de notitie Huurwaardeforfait wordt in het wetsvoorstel immers voorgesteld het percentage van 1,8 stapsgewijze te verhogen tot 3,3, te beginnen per 1 juli 1991 met 0,3 procentpunt en vervolgens per 1 januari van de volgende jaren telkens met 0,4 procentpunt zodat dit per 1 januari 1994 3,3% bedraagt. Het advies van de Raad van State op genoemd wetsvoorstel is vernietigend. Hij acht de motivering van het voorstel "geheel ontoereikend". Hij wijst erop dat een cijfermatige analyse van de onderscheidene componenten welke aan het wettelijke systeem ten grondslag liggen, geheel ontbreekt. De raad acht voorts de inkomenspolitieke overwegingen te zeer overheersend aanwezig en daarvoor is naar de mening van de Raad van State het huurwaardeforfait ongeschikt.

Discussies over percentages

Omtrent de cijfermatige invulling van het huurwaardepercentage zijn reeds menig maal de degen gekruist. C.P.A. Bakker⁵ acht de in de nota Huurwaardeforfait opgenomen berekeningswijze onzuiver. Zijns inziens is de bruto huurprijs 30% te hoog gesteld, aangezien de huurders gemiddeld niet meer dan 70% van de maximale (= haalbare) huurprijs betalen. Zijns inziens zou een reële huurwaardeberekening thans uitkomen op 0 à 1%. Pommer en Van Herwaarden⁶ achten de 30-procent correctie van Bakker niet realistisch. Zij betogen, mijns inziens terecht, dat bij een netto rendement van 0 à 1% niemand in een eigen woning zou investeren. Wat er overigens van de realiteitswaarde van de 30-procent correctie ook zij, naar mijn mening kan zij ten minste worden weggestreept tegen het feit dat het huurwaardeforfait wordt toegepast op de waarde in bewoonde staat. Deze is wettelijk op 60% van de waarde vrij opleverbaar gesteld. Er is economisch gezien, uitgaande van rationeel handelen, evenwel geen goede reden aan te voeren voor zo'n groot verschil tussen de indirecte en directe opbrengstwaarde. Dit is nog een rudiment uit de tijd waarin huurbepalingen de 'waarde bewoond' sterk beneden de vrije-verkoopwaarde drukten. In de huidige marktverhoudingen is het gewicht van die overweging duidelijk afgenomen. Zou men geheel voorbijgaan aan de 30-procent discussie en de bestaande situatie als evenwichtssituatie accepteren, dan blijken de maatregelen in de

Bruto huurwaarde		9,25
Kosten:		
zakelijke lasten	0,6	
onderhoud	2,0	
afschrijving	2,65	5,25
		4,00
correctiefactor in verband met het 'zwakke inkomens karakter' mutatiekosten (afschrijving overdrachtskosten)	1,0	
bestedingscomponent	0,6	
Totaal correctiepost		1,60
netto huurwaarde		2,40

sfeer van het huurwaardeforfait aardig te sporen met die in de huursector. Desgevraagd gaf de regering de cijferopstelling zoals in tabel 2.

De Raad van State ziet hierin een ongewenste inkomenspolitieke benadering. Ik acht deze kritiek niet terecht. Het huurwaardeforfait is immers van stond af aan afgestemd geweest op de huurdersmarkt. Uitgaande van een globaal evenwicht in behandeling van huurders en eigen-woningbezitters in de oorspronkelijke situatie (althans afwezigheid van achterstelling van de eigen-woningbezitters), mag het handhaven van de status quo door evenwicht in de lastenverhoging te houden, niet als ongewenste inkomenspolitiek worden gediskwalificeerd. Bovendien gaat het om een juiste invulling van het fiscale inkomensbegrip.

Gedifferentieerd huurwaardeforfait

Vooralsnog lijkt de voorgestelde verhoging van het huurwaardeforfait tot 3,3%, gelet op de ontwikkelingen op de huurdersmarkt, om redenen van rechtsgelelijkheid pleitbaar. Uiteraard leidt een dergelijke versnelde verhoging van het huurwaardeforfait tot vermogensverliezen voor de huidige eigenaren, omdat de fiscale faciliteit in de oorspronkelijke koopsoom was geamortiseerd, maar dit is een onontkoombaar gevolg van elke plotselinge wetwijziging. Men kan zich overigens afvragen of de aftrek van 35 respectievelijk 40% in verband met de bestedingsfunctie van de eigen woning wel terecht plaatsvindt. De aftrek van de bestedingscomponent zou zich naar mijn mening moeten beperken tot de gebruikelijke woonvoorziening. Om die reden zou de bestedingsaftrek kunnen worden gemaximeerd tot een waarde in bewoonde staat van f 120.000, waardoor een gedifferentieerd huurwaardeforfait ontstaat⁷. Boven de f 120.000-grens wordt de eigen woning ge-

Tabel 1. Opbouw huurwaardeforfait in %.

5. C.P.A. Bakker, De huiseigenaar als fiscale melkkoe, *ESB*, 6 februari 1991, blz. 157.

6. E.J. Pommer en F.G. van Herwaarden, *Naschrift, ESB*, 6 februari 1991, blz. 158.

7. Zie ook L.G.M. Stevens, Fiscale voorzieningen voor het eigen-woningbezit, *ESB*, 5 juli 1989, blz. 649 e.v. In de Notitie inzake mogelijkheden van nadere differentiatie van het huurwaardeforfait (WDB 91/95) wordt een gedifferentieerd forfait voorgelegd dat budgettair neutraal is ten opzichte van het ingediende wetsvoorstel. De eerste drie waardeklassen kennen een oplopend huurwaardeforfaitpercentage: klasse bewoond van f 0-f 15.000: 0%; f 15.000-f 30.000: 2,7%; f 30.000-f 60.000: 3,0%; daarboven 3,5%. In genoemde notitie wordt gewezen op het feit dat de bruto huurwaarde procentueel afneemt naarmate de woning duurder is.

Tabel 2. Inkomensgevolgen in guldens per jaar voor werknemers met standaard-afrekkosten a) bij verhoging huurwaardeforfait van 1,8 naar 3,3% en b) bij 4 x 2,5% extra huurstijging op basis van cijfers 1991

Waarde woning (bewoond) (x f.1000)	Jaar-huur	Bruto loon							
		30.000		45.000		90.000		175.000	
		a	b	a	b	a	b	a	b
60-90	5.550	-322	-576	-322	-576	-450	-576	-540	-576
90-120	8.325	-483	-864	-483	-864	-675	-864	-810	-864
120-180	11.100	-644	-1.152	-644	-1.152	-900	-1.152	-1.080	-1.152

Bron: Tweede Kamer, 1990-1991, 21 998, nr. 5, blz. 23.

Tabel 3. Koopkrachteffecten bij eigen-woningbezitters door wijzigingen in rente-afrekkosten en huurwaarde, naar inkomensklasse (%)

	Totaal	10%-groepen secundair inkomen ^a							
		1+2	3+4	5+6	7	8	9	10	
Eigen-woningbezitters	43	23	32	39	45	51	55	67	
Gem. koopkrachteffect									
Variant X (hw. 2,3%)	-0,5	-1,0	-0,5	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4	-0,5	
Variant A (hw. 3,3%)	-1,5	-2,6	-1,4	-1,4	-1,3	-1,4	-1,3	-1,4	
Variant B (hw. 3,3-4%)	-1,6	-2,7	-1,5	-1,5	-1,4	-1,5	-1,4	-1,6	
Meer dan 5% in koopkracht achteruit									
Variant X: hier komt dit nauwelijks voor									
Variant A	1	6	1	0	0	0	0	0	
Variant B	2	8	2	1	1	1	0	0	

a. Huishoudens (hoofdbewoners) zijn ingedeeld op basis van hun secundair inkomen (aantal huishoudens: 5,8 mln., aantal eigen-woningbezitters: 2,5 mln.).
Bron: WBO'85 (SCP-bewerking).

acht geheel en al een beleggingsfunctie te hebben en zou een netto rendementspercentage van 4, uitgaande van 0,7 procentpunt bestedingscorrectie, onverkort kunnen worden toegepast. In de discussies over verhoging van het huurwaardeforfait wordt telkens als argument tegen de verhoging aangevoerd dat de gebruikswaarde van kostbare duurzame gebruiksmiddelen, zoals caravans en pleziervaartuigen, eveneens onbelast blijft⁸. Alhoewel dit argument steekhoudend is, moet daaraan om uitvoeringstechnische redenen worden voorbijgegaan. Wel zou invoering van een pleziervaartuigenbelasting de aangevoerde ongelijke fiscale behandeling partieel kunnen opheffen.

Pommer en Van Herwaarden hebben in *ESB* van 2 januari 1991, vooruitlopend op de Tussenbalans, op basis van microsimulatie een aantal varianten voor aanpassing van het eigen-woningregime onderzocht. Bezwaar van al deze varianten was dat in alle 10-procent groepen secundair inkomen grote aantallen huishoudens meer dan 5% in koopkracht achteruit zouden gaan. Zij trokken daaruit de conclusie dat ingrijpende wijzigingen in de fiscale behandeling van de eigen woning, gezien het lange-termijnkarakter van de aankoop van een eigen woning, een lange overgangsperiode vergen.

Mijn voorstel tot invoering van een verhoogd en gedifferentieerd huurwaardeforfait laat het principe van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente onverkort van kracht, maar het voordeel van de rente-afrekkosten wordt wel door de hogere huurwaarde gedeeltelijk tenietgedaan.

Pommer en Van Herwaarden hebben op mijn verzoek ook de effecten van het gedifferentieerde huurwaardeforfait doorgerekend. Aan hun gepubliceerde varianten (X) zijn er twee toegevoegd. Variant A: verhoging van het huurwaardeforfait van 1,8 naar 3,3% (het huidige wetsvoorstel); en variant B: verhoging van het huurwaardeforfait van 1,8% naar 3,3% voor zover de woning minder waard is dan f 120.000 (waarde bewoond) en 4% over de meerwaarde.

Mijn voorstel te komen tot een gedifferentieerd huurwaardeforfait leidt tot iets hogere budgettaire opbrengsten (groter negatief koopkrachteffect 0,1%). De maatregel drukt uiteraard relatief zwaarder op de hogere inkomensgroepen. De koopkrachteffecten blijven voor alle inkomensgroepen geheel of nagenoeg geheel binnen de 5-procent marge. Het belang van een gedifferentieerd huurwaardeforfait ligt vooral in de sociaal-psychologische sfeer. Het is inpasbaar in het fiscale inkomensbegrip en komt tevens tegemoet aan de beleidsdoelstelling het eigen-woningbezit bij de lagere inkomensgroepen te bevorderen.

Conclusies

De verhoging van het huurwaardeforfait maakt samen met de huurverhoging een budgettaire schaarbeweging die tegelijkertijd zowel opbrengstenverhogend als kostenbeperkend werkt. Deze combinatie is derhalve als tekortbeperkende maatregel zeer effectief.

De voorstelde gefaseerde verhoging van het huurwaardeforfait tot 3,3% van de waarde in bewoonde staat wordt gemotiveerd met een beroep op de wenselijkheid van een gelijke lastenverhoging van huurders en eigenaars-bewoners. Ervan uitgaande dat in de uitgangssituatie een globaal evenwicht aanwezig was, is dit een verantwoorde beleidskeuze. De cijfermatige onderbouwing van het gekozen percentage is echter gebrekkig te noemen, temeer omdat de staatsecretaris in een onlangs uitgebrachte nota een huurwaardepercentage van 2,3 verdedigde. Het thans voorgestelde percentage van 3,3 is echter niet te hoog, aangezien in het huurwaardeforfait ten onrechte wordt uitgegaan van een 'waarde bewoond' die slechts 60% van de 'waarde vrij opleverbaar' uitmaakt.

Invoering van een gedifferentieerd huurwaardeforfait verdient overweging. Als huurwaardepercentage geldt 4; de afrekkosten wegens de bestedingscomponent ter grootte van 0,7 procentpunt geldt slechts over de eerste waardeschaaf van f 120.000; daarboven moet het huurwaardepercentage onverkort worden toegepast. Het forfait is inpasbaar in het fiscale inkomensbegrip en komt tegemoet aan de beleidsdoelstelling het eigen-woningbezit bij lagere inkomensgroepen te stimuleren. De uit het gedifferentieerd forfait voortvloeiende inkomenseffecten blijven nagenoeg geheel binnen de 5-procent marge.

L.G.M. Stevens

8. De pleitbezorgers van verhoging van het huurwaardeforfait verwijzen ter onderbouwing van hun gelijk vaak naar het buitenland. In Europees verband blijkt echter een zodanig grote veelvormigheid van regimes rond de eigen woning te bestaan dat daaraan moeilijk argumenten pro of contra kunnen worden ontleend.