

Mr. C.P.A. Bakker RA



## Nieuwe ontwikkelingen in de volkshuisvesting

*Ook de volkshuisvesting moet bijdragen aan de gezondmaking van de overheidsfinanciën. Degenen die als gevolg van een historische ontwikkeling te weinig voor het wonen betalen zullen daarbij de grootste offers moeten brengen.*

De economische ontwikkeling van de laatste jaren wordt onder meer gekenmerkt door het verdwijnen van de geldontwaarding en een daling van de rente op de kapitaalmarkt. Voor de volkshuisvesting heeft deze ontwikkeling belangrijke gevolgen.

In een artikel in dit blad van januari 1985 onder de titel 'De toekomst van de volkshuisvesting: moet woonruimte distributiegoed blijven?' gaf ik een korte historische ontwikkeling van de volkshuisvesting vanaf de vooroorlogse toestand tot eind 1984 en in aansluiting daarop een analyse van de eind 1984 bestaande toestand. Daarin wees ik erop dat voor de bestaande voorraad huurwoningen het gemiddelde huurpeil lag op circa twee/derde deel van hetgeen bedrijfseconomisch nodig is om de kosten van de woning te dekken met aanzienlijke onderlinge verschillen voor gelijkwaardige woningen als gevolg van het gedurende tientallen jaren gevoerde beleid om de vraaghuren te koppelen aan de uitgaafprijzen van de woningen. Die uitgaafprijzen stegen onder invloed van de

geldontwaarding fors, zonder dat het huurpeil van de bestaande, oudere woningen voldoende werd aangepast. In dit verband wees ik ook op het systeem van de zogenaamde dynamische kostprijs-huur, een kunstgreep, waarbij de aanvangshuur wordt gedrukt door rekening te houden met toekomstige huurverhogingen, die bij voortgezette geldontwaarding zouden mogen worden verwacht met als gevolg dat een deel van de lasten van het heden naar de toekomst wordt verschoven.

Verder schonk ik aandacht aan de individuele huursubsidie, de huurbescherming en de distributie van woonruimte, in het bijzonder met betrekking tot de goedkope woningen.

Op grond van mijn analyse formuleerde ik de uitgangspunten voor een toekomstig beleid. Daarbij schonk ik bijzondere aandacht aan de positie van de laagstbetaalden in de samenleving.

Om meerdere redenen is er thans aanleiding voor een nadere beschouwing. De belangrijkste reden is gelegen bij de kentering in de economische ontwikkeling, die onder meer wordt gekenmerkt door

---

Mr. C.P.A. Bakker RA (1925) is registeraccountant, economisch en fiscaal adviseur te Zeist en onder andere lid van de fractiebegeleidingscommissie Volkshuisvesting van het CDA.

het praktisch verdwijnen van de geldontwaarding en een daling van de rente op de kapitaalmarkt.

### **De christen-democratische visie op de volkshuisvesting**

In de christen-democratische visie kan het terrein van de volkshuisvesting niet geheel aan het vrije spel der maatschappelijke krachten worden overgelaten. Vele vragers van woonruimte behoren tot economisch zwakke groepen, van welke situatie de aanbieders van woonruimte misbruik zouden kunnen maken c.q. in gebreke zouden kunnen blijven om passende woonruimte tegen een redelijke prijs aan te bieden. De consequentie hiervan is niet dat de volkshuisvesting daarom geheel een zaak van de overheid zou moeten zijn. Doch wel dat de overheid een rol moet spelen om te bevorderen dat in de samenleving processen op gang komen die leiden tot een goede volkshuisvesting, waarbij niemand in de knel komt. In het verleden heeft het aspect van de volksgezondheid altijd een zwaar accent gekregen en niet ten onrechte. Een laag welvaartspeil betekende vroeger in de regel een slechte huisvesting. En slechte huisvesting was de voedingsbron voor ziekten en schade aan de gezondheid. Rooms-katholieke en protestants-christelijke woningbouwverenigingen hebben, nadat de wettelijke grondslag daarvoor was geopend, op grote schaal goede en betaalbare huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd. Deze woningen waren in het algemeen voor geschoolde werknemers wel bereikbaar. Ook verenigingen op andere grondslag en vele gemeenten hebben hetzelfde gedaan. In de naoorlogse jaren heeft naast de nieuwbouw ook de verbetering van de bestaande voorraad verouderde woningen grote aandacht gekregen.

Kort samengevat verlangt het CDA een goede en betaalbare huisvesting voor iedereen en wie dat niet op eigen kracht kan verkrijgen heeft recht op hulp van de

overheid. In deze visie betekent betaalbaar wel dat de gebruiker een redelijke bijdrage moet opbrengen voor de passende, goede huisvesting. 'Redelijk' is daarbij in beginsel de kostprijs van het gebodene op basis van bedrijfseconomisch juiste grondslagen. Het laatste houdt in, dat de eigenaar van de woning in staat moet zijn uit de huuropbrengsten tot vervanging van de woning te kunnen komen. De grote achterstand die door de geldontwaarding is ontstaan in het huurpeil maakt, dat thans vervanging uit de huuropbrengsten in onvoldoende mate mogelijk is. Reeds in 'Niet bij brood alleen' kwam daarom al de uitspraak voor, dat een vergroting van de eigen bijdrage van de burgers in het algemeen redelijk en gewenst is onder meer op het vlak van de eigen huisvesting.

### **De kostprijs van het wonen**

Het is inmiddels vijftien jaar geleden, dat het tweede rapport van de werkgroep Hartog verscheen met de ondertitel: 'De subsidiëring van het wonen: van objectnaar subjectsubsidiëring'. Dit rapport resulteerde in de wenselijkheid de objectsubsidies af te schaffen en de aanvangshuur van nieuwe woningen te stellen op 7,2% van de stichtingskosten (inclusief grond) van de woning. Essentieel voor de opvattingen van de commissie was, dat de verhuurders van woningen niet volledig schadeloos behoeften te worden gesteld voor de gevolgen van de geldontwaarding op hun investeringen, doch slechts voor het gedeelte dat beschikbaar kwam door de inflatiecomponent in de rentevoet. In concreto betekende zulks, dat bij een rentevoet van bijvoorbeeld 8% en een geldontwaarding van eveneens 8% de reële rente op de investering nihil was. Daarbij zou bovendien de aanvangshuur gedrukt moeten worden door uit te gaan van toekomstige huurverhogingen. Ofschoon de voorstellen een stap in de goede richting waren, bleef de aanvaarding achterwege. De afschaffing van de objectsubsidies moest mogelijk gepaard

gaan met een extra huurverhoging van 20% voor woningen die 10 jaar oud waren en van 10% voor jongere woningen, behoudens de allernieuwste. Voor de praktijk was het belangrijkste, dat de aanvangshuren van nieuwe woningen op een (te) laag peil bleven en dat de lasten van het wonen voor een belangrijk deel naar de toekomst werden verschoven door uit te gaan van een jaarlijkse huurstijging van 6%. Toen de geldontwaarding verminderde kwamen de verschuivingen van lasten naar de toekomst onder hevige politieke druk te staan. In 1987 was de algemene verhoging nog maar 2% en in 1988 is onder nood van de schatkist de algemene verhoging op 3% gebracht. Het gevolg hiervan is dat de verlaging van de vraagprijzen voor woninghuren in het verleden onvoldoende worden ingehaald en de rekening daarvoor zal in de toekomst aan het volk worden gepresenteerd.

Met behulp van een bijstelling van de grondslagen van het genoemde rapport aan de huidige omstandigheden kan men berekenen hoe hoog de kostprijs huur van een nieuwe woning thans is. Bij een rentevoet van 6% voor staatsleningen zou de calculatierentevoet voor woningexploitanten 7 à 7½% moeten zijn. Stelt men de stijging van de stichtingskosten en van de overige exploitatiekosten dat wil zeggen andere dan kapitaallasten op nihil, dan verkrijgt men een kostprijs huur voor het eerste jaar van 9 à 9½% van de stichtingskosten.<sup>1</sup> Indien in de woningwetsector zou worden teruggekeerd tot het verstrekken van leningen tegen kostprijs (6%) dan zou voor deze sector de kostprijs huur voor het eerste jaar op 8½% uitkomen. Om dat peil te bereiken zouden de thans gebruikelijke aanvangshuren in de woningwetsector met circa 30% moeten worden verhoogd. En bij verwijzing van deze sector naar de kapitaalmarkt – de huidige situatie – zelfs met circa 40%. Politiek gezien is een dergelijke verhoging ineens niet uitvoerbaar. Zelfs de kleinste stapjes in die richting stuiten op fel verzet uit vrees, dat de

## De rekening voor de lage huren zal in de toekomst worden gepresenteerd.

aanvangshuren dan uit de pas gaan lopen met de huren van de bestaande voorraad. In de praktijk zal de oplossing dan ook moeten worden gezocht door de te lage aanvangshuren te laten meelopen met de algemene huurverhogingen. Indien deze op 3% zouden worden gefixeerd, zou na circa 9 jaar het vereiste peil bereikt worden, terwijl verdere verhogingen dan het tekort van de eerste 9 jaar zouden kunnen opvangen. Om ongelijkheden te voorkomen zouden dan wel de aanvangshuren van later te bouwen woningen steeds met tenminste de algemene huurverhoging moeten worden bijgesteld. Het is niet ondenkbaar, dat de rentevoet op de kapitaalmarkt in de komende jaren nog iets verder zakt dan tot 6 à 6,25% zoals nu. Bij een daling van de rentevoet tot 4% zou de aanvangshuur in de woningwetsector tot ruim 7% beperkt kunnen worden. De oplossing wordt dan een stuk gemakkelijker. De kans op een dergelijke rentedaling is echter minimaal, zodat voorshands moet worden aangenomen dat het niveau van de aanvangshuur van nieuwe woningen op 8 à 9% van de stichtingskosten moet worden gebracht om zonder objectsubsidie kostendekkend te zijn.

<sup>1</sup> Bij de berekening is uitgegaan van een jaarlijkse verouderingsinvloed van 1% ten opzichte van het voorafgaande jaar. f 100,- aan huur in het eerste jaar loopt zo terug tot f 61,- in het vijfde jaar.

## Uitgaafprijs versus vervangingswaarde

Wie in 1940 een woning kocht voor f 5 000,- en in 1988 ervaart dat de marktwaarde f 150 000,- is geworden, is nominaal f 145 000,- rijker geworden. In werkelijkheid is dat nauwelijks het geval, omdat de koopkracht van een gulden in 1940 gelijk staat aan die van f 25,- op dit moment. Op de markt voor koopwoningen vinden transacties in beginsel plaats tegen de reële waarde op het moment van de onderhandelingen. De ooit door de eigenaar betaalde prijs is een historisch gegeven, dat daarbij geen betekenis heeft.

De wetenschap van de bedrijfseconomie leert dat een ondernemer in het algemeen zijn kostprijs moet bepalen op basis van de vervangingswaarde: winst is het voordelig surplus tussen opbrengst en de kosten die voor de vervanging moeten worden gemaakt. De ondernemer die in een tijd van geldontwaarding zou calculeren op basis van de uitgaafprijs is snel toe aan een faillissement. Macro-economisch geldt ook voor de volkshuisvesting, dat de huren van woningen zodanig moeten zijn, dat uit die opbrengst voldoende beschikbaar komt om hetgeen door slijtage verloren gaat te kunnen vervangen. Daarbij gaat het uiteraard niet om identieke vervanging, doch om vervanging door objecten die een gelijkwaardig nut afwerpen. Worden huren niet of onvoldoende aangepast aan de stijging van de vervangingskosten dan vindt er intering plaats op het nationale vermogen. Om inkomenspolitieke redenen heeft de overheid bij de bepaling van het huurprijsbeleid tot nu toe in beginsel de uitgaafprijs van de woningen tot richtsnoer genomen. Bij de voortdurende stijging van de bouwkosten van nieuwe woningen werd het verschil tussen kostprijsuur en gewenste vraaguur grotendeels door subsidie gedekt. Aanvankelijk waren dat alleen objectsubsidies: deze subsidies werden uitgekeerd aan de eigenaar van de woningen die van de huurders niet de kostprijsuur mocht vragen.

Toen die algemene subsidiëring te kostbaar werd, werd de omvang daarvan beperkt en daarnaast de individuele subsidie ingevoerd ten behoeve van degenen, die de kostprijsuur minus objectsubsidie niet konden betalen. De grote geldontwaarding van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig deed de vraag naar individuele subsidies buitensporig stijgen. Daaraan hing echter wel een prijskaartje. De subsidies werden gekocht met een voortdurend stijgende belastingdruk zowel in de sfeer van de directe belastingen (loon-, inkomsten- en vermogensbelasting) als van de verbruiksbelastingen (omzetbelasting en accijnzen).<sup>2</sup> Nu zou men kunnen stellen dat het lood om oud ijzer is of men lage huren heeft en hoge belastingen of hogere huren en lagere belastingen, ware het niet, dat de huurprijzen nog al fors uiteenlopen voor gelijkwaardige woonruimte. Het is niets bijzonders dat men in dezelfde gemeente oudere woningen aantreft met een huur van f 250,- à f 300,- per maand en *gelijkwaardige* nieuwere woningen met een huur van f 500,- à f 600,- per maand. Voor degenen die niet in aanmerking komen voor individuele huursubsidie zijn dit onverantwoorde welvaartsverschillen. Ooit noteerde ik de uitspraak van een minister, die zei dat de welvaartspositie van de Nederlandse werknemer in vele gevallen minder afhankelijk is van de hoogte van zijn loon dan van de vraag of hij erin is geslaagd een relatief goedkope huurwoning op de kop te tikken. Het opmerkelijke van deze situatie is dat zowel bij de elkaar opvolgende bewindslieden van volkshuisvesting als bij de leden van de Tweede Kamer altijd maar een minimale belangstelling heeft bestaan om deze onrechtvaardige, irrationele huurverschillen op te ruimen. Men is in feite nooit verder gekomen dan te pleiten, dat de woningen met de sterk

<sup>2</sup> Zo steeg het algemene tarief van de omzetbelasting van 1964 tot 1988 van 12 tot 20%, welk tarief van toepassing is op de bouwkosten van woningen.

achtergebleven huren vooral zouden moeten toekomen aan personen met lage inkomens. Er is veel geroepen om doorstromingsmaatregelen, doch tot uitvoering is het niet gekomen. Dat is ook wel begrijpelijk, omdat dergelijke maatregelen grote bezwaren hebben. Formeel is er echter één maatregel, die de huurverschillen zou moeten verkleinen om de doorstroming te bevorderen, doch in de praktijk werkt die maatregel, te weten: de huurharmonisatie, niet of in te verwaarlozen mate. Als in 1988 de huurverhoging voor een woning met een huur van f 600,- per maand 3% bedraagt ofwel f 18,- en men ziet dat voor de *gelijkwaardige* woning met een huur van f 300,- per maand de verhoging  $3\% + 2\%* = 5\%$  bedraagt ofwel f 15,- dan kan iedereen zien, dat het huurverschil tussen de twee gelijkwaardige woningen van f 300,- niet kleiner wordt doch groter namelijk f 618,- minus f 315,- ofwel f 303,-. De oplossing voor dit probleem kan op verschillende manieren worden gevonden. In de eerste plaats zou om te bereiken, dat de verschillen in huren van gelijkwaardige woningen niet groter worden, kunnen worden bepaald, dat de *algemene* huurverhoging niet langer een percentage van de geldende huur moet zijn, doch een percentage van de maximaal redelijke huur. In het voorbeeld zou de algemene huurverhoging dan voor beide woningen f 18,- moeten bedragen. Om te bereiken dat de onderlinge verschillen kleiner worden zou de extra harmonisatieverhoging kunnen worden uitgedrukt in een deel van het verschil tussen de bestaande huur en de maximaal redelijke huur, bijvoorbeeld 10 of 15% al naar gelang men het doel langzaam of vlug wil bereiken. De extra huurverhoging is in het voorbeeld dan f 30,- of f 45,-. Ook andere oplossingen zijn denkbaar. Compensatie voor harmonisatiehuurverhogingen is niet nodig, tenzij de huurder in de termen valt van individuele huursubsidie.

Men zou mij kunnen tegenwerpen, dat tegenover harmonisatiehuurverhogingen

die lasten zijn voor de huurders, overeenkomstige baten staan voor de verhuurders. Dat gevolg acht ik niet bezwaarlijk. Het is iets wat de verhuurders in redelijkheid toekomt. Het grootste deel van de verhuurde woningen is gebouwd in de woningwetsector, nagenoeg geheel gefinancierd met rijksvoorschotten. Het is een kwestie van beleid of en in hoeverre men die extra baten ten voordele van de schatkist wil afromen. Ik zou mij in dit verband kunnen voorstellen, dat bij wet zou worden bepaald, dat alle woningwetwoningen op basis van indexcijfers van de bouwkosten worden geherwaardeerd, waarbij het herwaarderingsverschil voor de helft toevalt aan de algemene reserves van het orgaan en voor de andere helft aan een nieuw algemeen fonds voor de woningbouw. Dat deel zou als lening kunnen worden afgelost uit de extra baten van de huurharmonisatie.

Men dient hierbij wel in aanmerking te nemen, dat de grootste achterstanden bestaan in de huren van de vooroorlogse woningen en de woningen die in de jaren vijftig zijn gebouwd. Die woningen vragen veel onderhoud en dikwijls groot onderhoud, dat bij verhoogde huren zonder een extra beroep op de schatkist uit de extra baten zou kunnen worden bestreden. Dat alles geldt evenzeer voor het grootste deel van de overige meest oudere woningen die nog in handen zijn van institutionele beleggers.

Bovenstaand probleem moet men niet verwarren met het nieuwe probleem, dat is ontstaan door het praktisch verdwijnen van de geldontwaarding en de daling van de rentestand op de kapitaalmarkt, die een verhoging van de aanvangshuren van nieuwe woningen – ter compensatie van het wegvallen van onmogelijk wordende verschuivingen van lasten naar de toekomst – noodzakelijk maken. De hier bedoelde verhoging zal gefaseerd moeten worden ingevoerd. Deze verhoging

\* (2% slaat op harmonisatiehuurverhoging)

maakt dat de objectsubsidies in beginsel zouden kunnen vervallen. Daardoor ontstaat geleidelijk een grote lastenverlichting voor het Rijk. De weg waarlangs deze verhoging van het huurpeil moet worden bereikt zou kunnen zijn een verhoging van het percentage van de algemene huurverhoging met 2 à 3 punten. Het zijn deze extra huurverhogingen die volgens mij in aanmerking komen om te worden gecompenseerd door een verlaging van de belastingdruk, waarbij ik in het midden laat of dat moet gebeuren door verlaging van de omzetbelasting dan wel door een verlaging van de loon- en inkomstenbelasting of een combinatie van beide mogelijkheden.

### De eigen woning

Reeds in mijn vorige beschouwing heb ik gememoreerd, dat een algemene stijging van het huurpeil consequenties zal moeten hebben voor de vaststelling van het zogenaamde huurwaardeforfait voor de inkomstenbelasting, dat thans relatief laag is omdat het huurpeil gemiddeld relatief laag is. De nieuwe ontwikkelingen – lagere geldontwaarding en lagere rente – hebben ook betekenis voor het bezit van de eigen woning. Op het eerste gezicht lijkt het alsof het bezit van een eigen woning aantrekkelijker is geworden dan in de jaren van inflatie toen de rentevoet van hypotheek hoger was. Dit is grotendeels schijn. Een waarschuwing is hier wel op zijn plaats. In het verleden werden hoge aanvangslasten van de eigen woning in de regel enigermate gecompenseerd door een nominale waardestijging van de woning en door loonsverhogingen. Dit is thans niet meer het geval, afgezien van lokale en incidentele andere factoren. Dat betekent, dat men direct de volledige lasten op een verantwoorde manier moet kunnen dragen. Ook de financiers zijn wat terughoudender geworden: enig eigen geld is vrijwel altijd noodzakelijk geworden om een hypothecaire lening te kunnen krijgen. De praktijk heeft al geleerd dat bij

onverhoopte noodzaak om een woning na een bezit van één of enkele jaren van de hand te doen, de bij de aankoop betaalde overdrachtskosten (8 à 10% van de koopsom) dikwijls geheel of grotendeels als verlies moeten worden genomen. Voor de bevordering van het eigen-woningbezit is het wenselijk dat het tarief van de overdrachtsbelasting (6%) wordt verlaagd. Denkbaar is ook een restitutie bepaling bij verhuizing van de ene eigen woning naar een andere voor de belasting betaald bij aankoop van de eerste woning, indien de verblijfsduur (periode van eigendom) korter dan enkele jaren is geweest.

### Bezuinigingen in de volkshuisvesting

Om het financieringstekort van de centrale overheid te verminderen heeft het huidige kabinet de financiering van nieuwe woningwetwoningen gestaakt. Dit is geen echte bezuiniging, doch slechts een boekhoudkundige ingreep die macro-economisch niets voorstelt. Voor de woningwetsector is deze ingreep zelfs schadelijk, omdat de financieringskosten van nieuwe woningen nu hoger uitvallen dan bij financiering met rijksvoorschotten. Echte bezuinigingen hadden tot nu toe slechts een marginale betekenis. Zij zijn echter wel mogelijk. Daarvoor komen in de eerste plaats de objectsubsidies in aanmerking, die het algemeen huurpeil van nieuwe woningen drukken om de achterstand ten opzichte van de huren van oudere woningen met een te laag huurpeil te camoufleren. Na het noodzakelijke optrekken van de huren van oudere woningen is voor de objectsubsidie geen functie meer aanwezig. De individuele huursubsidie heeft zich qua omvang in de laatste jaren zodanig ontwikkeld, dat ook hierin aanpassingen zullen moeten worden aangebracht. De eerste beperking die ernstig moet worden overwogen is die ten aanzien van de gevallen, waarin de woning objectief gezien te groot is of is geworden. In dergelijke gevallen dient de subsidie een aflopend

karakter te hebben om de belanghebbende te prikkelen uit te zien naar een andere, beter passende woning, dan wel een deel van de te grote woning of althans één of twee kamers daarvan te verhuren. Dat is uiteraard ook van invloed op de subsidie. In de tweede plaats mag voor een woning met een hogere woonkwaliteit dan het gemiddelde ook wel een wat grotere bijdrage van de belanghebbende worden gevraagd dan thans gebruikelijk is, al zal dat voor de laagst-betaalden uiteraard slechts zeer beperkt mogelijk zijn. Belangrijk is ook dat de eenvoudigste en dus na huurharmonisatie goedkoopste woningen bij voorrang worden toegewezen aan degenen voor wie zulks qua inkomen passend moet worden geacht. Die maatregel heeft echter pas op lange termijn effect. Van niet te onderschatten betekenis zijn de indirecte gevolgen van de bovengenoemde veranderingen in het beleid. De ambtelijke bemoeienissen met de volkshuisvesting zullen sterk kunnen worden ingekrompen, indien de objectsubsidies verdwijnen. Naarmate de sterk achtergebleven huren tot een meer normaal peil worden ingetrokken, zullen direct en indirect hogere baten voor de schatkist ontstaan, waarvan een betrekkelijk gering deel zal moeten worden gebruikt voor verhoging van individuele huursubsidies, welke verhoging echter per saldo geen hogere uitgaven zal vergen dan thans het geval is, indien ook op dit terrein enige aanpassing plaats vindt. Het feit, dat in de netto besteedbare inkomens ook na een algemene belastingverlaging de kosten van het wonen beslag leggen op een groter deel van dat inkomen zal er ongetwijfeld tot leiden, dat men zuiniger zal omspringen met woonruimte, waardoor een stuk maatschappelijke verspilling van woonruimte verdwijnt. De stap van kamerhuur van jongeren naar zelfstandige woonruimte wordt groter, waardoor enige vraagvermindering naar zelfstandige woonruimte zal optreden, omdat die hogere kosten concurreren met andere prettige uitgaven.

## Conclusie

Het terugdringen van de geldontwaarding gepaard gaande met een daling van de nominale rente resulteert in een forse stijging van de reële rente. Een dergelijk verschijnsel betekent dat de kostencalculatie van het wonen een flink stuk hoger uitvalt dan hetgeen waaraan de burgers vele jaren gewend waren. Zowel bij het huren als bij het kopen van een woning. De mogelijkheid om lasten naar de toekomst te verschuiven, waarvan in het verleden op luchthartige wijze gebruik is gemaakt, is in feite verdwenen. Aanpassing aan de gewijzigde omstandigheden kan slechts langs de weg van de geleidelijkheid geschieden. Een gezond beleid op het terrein van de overheidsfinanciën brengt onvermijdelijk mede, dat ook de volkshuisvesting tol moet betalen. De grootste offers zullen moeten worden gebracht door degenen die tot nu toe als gevolg van een historische ontwikkeling te weinig voor het wonen betalen. Het recht trekken van de scheefgroei is een kwestie van billijkheid en rechtvaardigheid ten opzichte van degenen die een redelijke huur betalen. Daarvoor is een versnelde harmonisatie van de huren noodzakelijk. Daarbovenop zal iedere burger wat meer voor het wonen moeten betalen, omdat onder de gewijzigde omstandigheden het wonen nu eenmaal meer is gaan kosten.

Daar staat tegenover dat een dergelijk nieuw beleid leidt tot een belangrijke besparing op de overheidsuitgaven en indirect tot hogere inkomsten voor de overheid. Daardoor zal een deel van de lastenstijging kunnen worden gecompenseerd door een algemene belastingverlaging.

