

door mr. G. Ph. Brokx

Mr. G. Ph. Brokx is lid van de CDA Tweede Kamerfractie. Tijdens het eerste kabinet-Van Agt was hij staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.



Volkshuisvesting en christendemocratie

De mate, waarin de overheid zich bemoeit met de volkshuisvesting is nogal eens aan kritiek onderhevig. Die overheidsbemoeienis is immers uitgemond in een gecompliceerd geheel van gedetailleerde regelgeving waarvoor met name de centrale overheid verantwoordelijkheid draagt. Allereerst een paar kanttekeningen bij het principe van die overheidsbemoeienis zelf.

Wonen behoort ontegenzeggelijk tot de meest primaire levensbehoeften. Zelfs uiterst vitale elementen als inkomen, arbeid, onderwijs en gezondheidszorg komen, daarbij vergeleken, op de tweede plaats. Zonder woningen is er zelfs geen sprake van een samenleving. De oudste blijken van menselijk leven zijn gevonden op plaatsen, waar de mens beschutting zocht en in wezen is dat tegenwoordig nog zo. De woning neemt een centrale plaats in de maatschappij in.

Het is daarom de plicht van overheid en samenleving om zorg te dragen voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen. Die zorg strekt zich dan vooral uit tot de zwakken in de maatschappij, zoals de lagerbetaalden, bejaarden, gehandicapten, jonge huishoudens. Als de overheid het op dit terrein laat afweten,

worden die zwakkere groepen zonder twijfel de dupe van het vrije spel van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het is dan ook niet toevallig, dat woningbouw en stadsvernieuwing behoren tot de vier prioriteiten zoals die geformuleerd zijn in het verkiezingsprogramma 1981-1985 van het CDA. 'Samen verantwoordelijk' en 'Opkomen voor elkaar' zijn thema's die in hoge mate voor de volkshuisvesting gelden. Dat geldt des te sterker in een tijd waarin de problemen huizenhoog oprijzen: de woningnood is, ondanks de bijna vijf miljoen woningen in ons land, nog steeds niet opgelost. Er worden jaarlijks miljarden in de bouw van woningen gestopt en toch is dat nog niet genoeg. Er zijn bijna 100.000 werkloze bouwvakkers en toch wonen tallozen in verkrotte delen van de grote steden en

staat de stads- en dorpsvernieuwing nog maar in de kinderschoenen.

Bij de aanpak van die gigantische problemen moet een gezamenlijke verantwoordelijkheid vooropstaan. Een verantwoordelijkheid die gedragen wordt door de nationale overheid, provinciale en gemeentelijke overheden en het particulier initiatief, waarbij ik vooral doel op de woningcorporaties. Maar ook de individuele burger heeft in deze een eigen verantwoordelijkheid. Een van de uitgangspunten van de christen-democratische samenlevingsvisie is immers het zorgvuldige beheer van wat ons gegeven is. Dat zorgvuldige beheer komt het best tot uitdrukking op basis van de individuele verantwoordelijkheid.

Dat brengt met zich mee, dat daar, waar woningbeheer collectief wordt geregeld (bijvoorbeeld in de woningwetsector) de betrokkenheid van de individuele bewoners dient te worden geoptimaliseerd. Hierin is de beste garantie gelegen voor de vormgeving van woning en woonomgeving naar menselijke maat. Rijk, gemeente, architect, opdrachtgever en bouwverzekerder zouden hieraan nadrukkelijk aandacht moeten geven.

Ter illustratie van dit alles wil ik hier graag wat ruimte claimen voor citaten uit ons Program van Uitgangspunten: 'Bij alles wat schaars is moet ervoor gewaakt worden dat niet alleen de sterkeren aan hun trekken komen. Ook bij het toedelen van de beperkte ruimte zal de zorg voor zwakke groepen en structureel bedreigde gebieden een zwaar accent moeten krijgen.'

'Deze prioriteit geldt zeker ook voor de volkshuisvesting, waar in het bijzonder voor de minst draagkrachtigen de woningnood nog steeds een realiteit is (. . .).'

'Daarnaast vraagt vooral de kwaliteit van de volkshuisvesting onze aandacht. Mensen mogen niet in anonieme woonwijken worden opgeborgen.'

'De leefbaarheid van de oude stadscentra

en van de kleine kernen is in gevaar en vraagt om prioriteit.'

Tot zover het (volgens sommigen te weinig gehanteerde) Program van Uitgangspunten. Het staat voor mij vast dat die uitgangspunten onverminderd van kracht blijven voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid, ondanks de verminderde financiële spankracht van zowel overheid als burger.

Dat neemt natuurlijk niet weg, dat de huidige financieel-economische situatie wel degelijk een zwaar stempel drukt op de invulling van dat beleid. Dat geldt zowel voor de wijze waarop de volkshuisvesting wordt gefinancierd als voor de lasten die overheid en burger moeten dragen. En op hun beurt zijn dat weer factoren die de financieel-economische problematiek beïnvloeden; er is dus sprake van een duidelijke wisselwerking.

Ik zal hier geen uitvoerige beschouwing geven over dit aspect van het beleid. Op de eerste plaats ben ik daarvoor niet de aangewezen scribent, en bovendien zijn de opvattingen van het CDA hierover genoegzaam bekend. Troonrede, Miljoenennota en de onderhandelingen in het kader van de kabinetsformatie spreken voor zich. Wel wil ik erop wijzen dat voor de financiering van de volkshuisvesting de volgende factoren van grote betekenis zijn: het kapitaalmarktbeslag, het financieringsstekort van de overheid, de rente-ontwikkeling, de inflatie en de woonlastenontwikkeling. En bij dat laatste zijn dan weer vooral de koopkracht, de lastendruk en de energieprijzen van doorslaggevend belang.

De betekenis van de bouwnijverheid voor de binnenlandse economie en de werkgelegenheid veronderstel ik bekend. Niet voor niets neemt bij de maatregelen tot terugdringing van de werkloosheid het stimuleren van bouwactiviteiten een aanzienlijke plaats in.

Het zou dan ook een goede zaak zijn, als

de sector volkshuisvesting sterker en directer vertegenwoordigd zou zijn in de kring van sociaal-financieel-economische deskundigen en departementen.

Tot zover de context, waarbinnen de christen-democratische visie op de volkshuisvesting gestalte dient te krijgen. Maar nu het beleid zelf. Met welke problemen aandachtvelden hebben wij te maken en welke antwoorden kunnen wij daarop geven?

De woningvoorraad

Allereerst wil ik aandacht besteden aan de woningvoorraad. Dezer dagen heeft de Koningin de sleutel van de vijf miljoenste woning uitgereikt aan de bewoners. Wie de politieke discussies over de volkshuisvesting volgt, zou tot de conclusie kunnen komen dat de jaarlijkse nieuwbouwprogramma's verreweg het belangrijkste onderdeel van het beleid zijn. Die woningvoorraad van vijf miljoen woningen krijgt namelijk onevenredig weinig aandacht en dat is volstrekt ten onrechte.

Ongeveer de helft van de voorraad bestaat uit huurwoningen, de rest uit eigen woningen. De woningbouwverenigingen hebben als uiterst belangrijke taak het beheer van die huurwoningen. De corporaties zijn voorbeelden van particulier initiatief die vooral na de oorlog met steun van de overheid verder zijn ontwikkeld. Hun positie als bewakers van de huurdersbelangen wordt van steeds grotere betekenis. Voorwaarde daarbij is echter wel, dat zij, mede met het oog op het streven naar decentralisatie van de overheid, de groeiende behoefte aan medezeggenschap van de bewoners willen honoreren.

De woningcorporaties hebben hier een zeer bijzondere verantwoordelijkheid, omdat de bewoners over het algemeen afkomstig zijn uit de lagere inkomensgroepen. Inspraak en medezeggenschap van bewoners is juist in deze sombere financieel-economische situatie een onmisbaar instrument om tot een adequate aanpak

van de problemen te komen. De tijd, dat ook in de stadsvernieuwing de bomen tot in de hemel groeiden, ligt immers definitief achter ons. In die periode is naar mijn mening steeds gestreefd naar een veel te hoog niveau. Voor de financiering van die ambitieuze stadsvernieuwingprojecten waren ofwel hoge huurverhogingen ofwel enorme rijksbijdragen nodig.

De overheid komt de bewoners te hulp met instrumenten als huurgewenningsbijdragen, en garantie- en vergelijkingsshuren. Maar toch ervaren velen, ook gezien de verminderde koopkracht, de huurverhogingen na woningverbetering als een te zware last. Dat betekent dat het stadsvernieuwingproces dreigt te worden gefrustreerd. Om dat gevaar af te wenden, moet de stem van de bewoners beter worden gehoord; de woningbouwverenigingen dienen goed te luisteren naar de woonwensen van de huurders als het gaat om plannen voor verbetering of groot onderhoud. Een goed beheer, beter en doelmatig groot onderhoud en een woningverbetering die afgestemd is op de woonwensen en financiële spankracht van de bewoners, zijn instrumenten om de woningvoorraad op een verantwoord peil te brengen en te houden. Langs deze weg zal stadsvernieuwing in de toekomst te betalen zijn en kunnen de bewoners in staat worden gesteld een bijdrage in de vorm van een gematigde huurverhoging te blijven betalen.

Niemand zal het belang ontkennen van een redelijk onderhouden woningvoorraad, met name in de grote steden. Slechte woonsituaties kunnen leiden tot maatschappelijke ontsporingen als criminaliteit, druggebruik en uiterst gevaarlijke ontwikkelingen als racisme. Daarom is een hoge prioriteit voor de stadsvernieuwing geboden, maar wél binnen het door mij geschetste kader: een niet al te hoog niveau van investeringen per woning en bijdragen van zowel overheid als bewoner.

Huurbeleid

Dat brengt mij op het te voeren huurbeleid. Om de problematiek van vandaag de dag te kunnen begrijpen, is het nodig iets van de historie te weten. Daarom even heel kort iets over de geschiedenis van het huurbeleid. Tot in het midden van deze eeuw waren de huurprijzen in ons land, ook die van de woningwetwoningen, vrij overeen te komen tussen huurder en verhuurder. Dat beleidsuitgangspunt werd ingrijpend gewijzigd in en na de Tweede Wereldoorlog. Al in 1940 werden de huurprijzen bevroren uit angst voor schaarsteprijzen als gevolg van de vernietiging van het produktie-apparaat. Dat beleid werd na 1945 gecontinueerd vanwege het grote woningtekort en de beheersing van lonen en prijzen terwille van onze concurrentiepositie. Met dit laatste werd dus een oneigenlijk element geïntroduceerd in het huurbeleid. De trend, die daarmee werd ingezet, doet zich ook vandaag de dag nog ernstig voelen: een scheefgegroeid huurpatroon en een grote achterstand in de onderhoudstoestand van een deel van de woningvoorraad zijn er het gevolg van.

Het huurbeheersingsbeleid werd in de jaren zestig en het grootste deel van de jaren zeventig voortgezet. Teveel bleven de jaarlijkse huurverhogingen onderdeel van het loon- en prijsbeleid, ondanks pogingen van de toenmalige minister Udink in het begin van de jaren zeventig om de huren met 20 % ineens te verhogen. De ontwikkeling van de bouw- en exploitatiekosten werd te weinig gevolgd, waardoor het huurpatroon nog verder scheefgroeide. Inmiddels nam, onder meer via de introductie van het zogeheten dynamische kostprijsstelsel (gematigde aanvanshuren) en een stelsel van individuele subsidiëring, het beslag van de subsidies op de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gigantische vormen aan.

We zijn dus terechtgekomen in een situatie

waarin grote groepen huurders voor hun woning niet de prijs betalen die, gezien de geboden woonkwaliteit, redelijk is. Het uitgangspunt, dat de hoogte van de huur in overeenstemming moet zijn met de geboden woonkwaliteit, is inmiddels vastgelegd in de Huurprijzenwet Woonruimte. Een van de belangrijkste instrumenten om dat uitgangspunt te verwezenlijken is de huurharmonisatie. Deze huurharmonisatie, dat wil zeggen het brengen van de werkelijke huur op het niveau van de minimaal redelijke kwaliteitshuur, neemt dan ook een belangrijke plaats in ons program in. Ons beleid van de afgelopen jaren is ook al een heel eind die richting opgegaan. Het is onze overtuiging dat het hier om een rechtvaardige zaak gaat, die een vitale rol speelt bij het gezondmaken van de volkshuisvesting.

De huur dient dus uitsluitend afgestemd te zijn op de geboden woonkwaliteit. Het inkomen van de huurder speelt geen rol bij het bepalen van de hoogte van de huur, zelfs niet wanneer dat inkomen niet toereikend is om de huurlast te kunnen dragen. In dat laatste geval springt de overheid bij met individuele huursubsidie. Ook hier geldt dus: 'Samen verantwoordelijk' en 'Opkomen voor elkaar': in 1983 besteedt de overheid, de gemeenschap dus, bijna anderhalf miljard gulden aan individuele huursubsidie voor grote groepen die anders in de verdrukking zouden komen.

Ik heb mij er steeds sterk voor gemaakt, dit recht op huursubsidie vast te leggen in formele wetgeving, en heb daartoe ook eerste aanzetten gegeven. Het betrokken wetsontwerp zal in de komende kabinetsperiode ingediend moeten worden. Discussie is mogelijk over de mate waarin de gemeenschap tegemoet komt aan huurlasten die voor de betrokken bewoner te hoog zijn. Vooral in het licht van het teruglopen van de koopkracht moet ervoor worden gewaakt dat het instrument zijn functie niet verliest. Verfijningen zijn

zeker mogelijk. Te denken valt aan het leggen van een relatie tussen het aantal vierkante meters vloeroppervlak, het aantal bewoners en de hoogte van de huur. Ook de hoogte van het totaal der inkomens van de bewoners zal niet buiten beschouwing kunnen blijven. Maar dat doet aan het principe niets af: de individuele huursubsidie moet in ieder geval wettelijk worden geregeld.

Bouwprogramma's

Ik merkte al op, dat in de politieke discussies het gekrakeel rond de nieuwbouwprogramma's de boventoon voert. En dat, terwijl de jaarlijkse nieuwbouwprogramma's van zo'n 105.000 - 120.000 woningen slechts een toevoeging van circa twee procent betekenen aan de woningvoorraad. Het belang van die woningvoorraad kan dan ook niet genoeg worden beklemtoond. Maar uiteraard kan het nieuwbouwprogramma hier niet onbesproken blijven.

De laatste jaren is de component huurwoningen in dat nieuwbouwprogramma groter geweest dan die van de eigen woningen. De oorzaken daarvan veronderstel ik bekend, daarom beperk ik mij hier tot de gevolgen ervan, en wel de budgettaire gevolgen.

Voor al in de jaren zeventig zijn de bouwkosten sterker gestegen dan het algemene kostenpeil. Omdat de huren niet dienovereenkomstig werden verhoogd, nam het bedrag aan objectsubsidies duizelingwekkend toe, mede onder invloed van het systeem van de dynamische kostprijs. Dat systeem gaat namelijk uit van toenemende huurstijgingen, stijgende inflatie en een zeker renteniveau. De hoge bouwprogramma's in de jaren zeventig, de te lage huurstijgingen en de explosieve bouwkostenstijging (die vooral het gevolg was van kwaliteitsverhoging) leidden ertoe dat deze manier van financiering de lasten voor een groot gedeelte heeft vooruitgeschoven naar de toekomst. En dan nog

naar een toekomst die aanzienlijk minder rooskleurig is dan algemeen werd aangenomen.

Dat heeft dan weer tot gevolg, dat, wanneer de trendmatige huurverhogingen lager uitvallen en de rente hoger uitvalt dan vooruit berekend, de overheid honderden miljoenen moet bijpassen om de exploitatie van de betrokken woningen sluitend te krijgen. Het is duidelijk, dat wij onder de huidige omstandigheden niet op deze weg kunnen voortgaan. Maar – wat dan wél?

Ten eerste dient naar mijn mening voor de nieuw te bouwen huurwoningen een ander financieringssysteem te worden bedacht. Ten tweede zou de trendmatige huurverhoging nauw moeten aansluiten bij de huurverhoging zoals die in het dynamische kostprijsstelsel is voorzien. Op die manier kunnen ook de verhogingen, die in het verleden te laag zijn uitgevallen, alsnog worden ingehaald. En ten derde moet het beleid erop gericht zijn, het financieringstekort terug te dringen om een daling van de rente te bewerkstelligen, waardoor de overheid minder hoeft uit te geven aan objectsubsidies.

Een andere mogelijkheid wil ik hier ook nog vermelden. Het totaal van de rijksbijdragen, dat door de nieuwbouw van huurwoningen jaarlijks toeneemt, kan ook worden afgevlakt door verlaging van de aantallen nieuw te bouwen huurwoningen. Die oplossing spreekt mij niet aan. Het opheffen van de woningnood zou daardoor immers een nog verder verwijderd perspectief worden dan nu al het geval is, terwijl ook de werkgelegenheid in de bouw nog verder zou inzakken. Ik zoek de remedie dan ook ergens anders, en wel bij het eigen woningbezit.

Eigen woningbezit

In het CDA-programma is het eigen woningbezit steeds een hoeksteen van het volkshuisvestingsbeleid geweest. Ook in

de toekomst zal dat het geval moeten zijn. Sterker nog: dat beleid dient naar mijn mening een groter accent te krijgen. Ik heb daarvoor een aantal argumenten. Voor de bewoner betekent een eigen woning een uitstekende vorm van sparen en een van de beste wapens tegen inflatie. Maar ook voor de woningvoorraad is het van groot belang, dat eigen woningen daarvan een aanzienlijk deel uitmaken. Eigenaar-bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de staat van onderhoud van hun huis en het staat nu eenmaal vast, dat men vaak beter voor zijn eigen spullen zorgt dan voor die van een ander. Naarmate het aandeel van de eigen woningen in de totale woningvoorraad groter is, wordt die voorraad dus beter onderhouden. Dat brengt met zich mee dat de uitgaven voor groot onderhoud en stadsvernieuwing dan ook lager kunnen zijn. Natuurlijk zal er, ter wille van de flexibiliteit in de markt, altijd een bepaald aantal huurwoningen moeten zijn. Maar mede tegen de achtergrond van de budgettaire problematiek zoals ik die hierboven heb geschetst, wil ik aandacht vragen voor de mogelijkheid, een deel van de bestaande huurwoningenvoorraad te verkopen aan de zittende bewoners. De voordelen daarvan zijn evident: verdere objectsubsidiering wordt meteen overbodig, goed onderhoud is verzekerd, het sparen wordt bevorderd en de bewoner krijgt maximale beschikkingsbevoegdheid.

Is dat niet wat al te rooskleurig voorgesteld? Men zou mij kunnen tegenwerpen dat hiermee huurwoningen worden onttrokken aan de te distribueren voorraad. In het verleden heeft dat argument steeds een grote rol in de discussies over de verkoop van huurwoningen gespeeld. Bovendien zou de financiering problemen kunnen opleveren. Ik denk aan vormen van oplossingen die deze beide bezwaren kunnen ondervangen. Ten eerste zijn de laatste jaren nieuwe

vormen van eigen woningbezit ontwikkeld. Ik denk daarbij aan de zogeheten gebonden eigendom. Het lijkt mij de moeite waard te onderzoeken of een synthese gevonden kan worden tussen het beheer van huurwoningen, onder andere door woningbouwcorporaties, en de door mij genoemde voordelen van het eigen woningbezit. De bezwaren van het onttrekken van woningen aan de sociale voorraad kunnen daardoor wellicht worden weggenomen, terwijl het voordeel van het verminderen van objectsubsidies overeind blijft.

Nu iets over de financiering. Uiteraard zal de verkoop van een groot aantal huurwoningen, vanzelfsprekend met een voorkeursrecht voor de zittende huurder, gefinancierd moeten worden. Een voor de hand liggende reactie is dan, dat hiervoor financieringsmiddelen gevonden moeten worden in een toch al krappe markt. Die constatering is terecht, maar toch zie ik ook hier verantwoorde mogelijkheden. De pensioenfondsen en andere institutionele beleggers zouden hier een groot deel van de benodigde financiering kunnen verschaffen. De omvang van die financiering kan overigens worden beperkt door, via erfpacht, de grond in handen van de gemeenschap te laten. Daarmee kunnen dan ook weer de bezwaren van vermindering van gemeenschapsbezit ondervangen worden.

'Hard' en 'zacht'

Bovendien zou een onderscheid gemaakt kunnen worden tussen, wat ik zou willen noemen, het 'harde' en het 'zachte' deel van de woning. Onder het 'harde' deel versta ik het bouwskelet, belangrijke constructieve delen als fundering, muren en dak en elementaire technische voorzieningen. Tot het 'zachte' deel behoren dan scheidingswanden, keuken, sanitaire ruimten en verdere aankleding van de woning. Die laatste onderdelen worden ook door

de bewoner vaak aangepast aan zijn eigen wensen.

Dat onderscheid is met name van belang voor een regeling om het risico van de eigenaar-bewoner te verkleinen. Stel, dat de eigenaar de woning wil verkopen, bijvoorbeeld om te kunnen verhuizen. De financiers zouden dan de woning weer kunnen terugkopen, op grond van een daartoe afgegeven garantie. Voor de waardebeoordeling van het huis is een onderscheid tussen 'hard' en 'zacht' een belangrijk hulpmiddel.

Via een dergelijk samenstel van maatregelen is de overgang op grote schaal van huurwoningen naar koopwoningen te financieren, zonder dat de woonlasten voor de bewoner tot onverantwoorde hoogte stijgen. De overheid wordt ermee bevrijd van niet te betalen lasten in de toekomst, zodat de financiële middelen voor de volkshuisvesting efficiënter kunnen worden besteed, zowel aan stadsvernieuwing als aan nieuwbouw.

Tegelijkertijd krijgt het aandeel van de eigen woning in de nieuwbouwprogramma's hiermee een hoogstnoodzakelijke impuls, waarbij nauwe aansluiting bij een verdergaande daling van de stichtingskosten geboden is. Het spreekt vanzelf dat het te voeren woonlastenbeleid moet worden afgestemd op deze ontwikkeling, zodat iedere bewoner op rechtvaardige wijze een verantwoorde bijdrage levert. Ik meen dat deze gedachten, uiteraard nader uitgewerkt, en in goede samenhang uitgevoerd, een nieuwe dimensie kunnen geven aan het oplossen van de problematiek rond de volkshuisvesting. Dat is immers een terrein waarin de christen-democratie, op alle niveaus, de taak heeft haar politieke overtuiging gestalte te geven. Geen gemakkelijke taak, waar wij te maken hebben met gigantische problemen, die soms om impopulaire oplossingen vragen. Maar wel een taak, waarvoor wij samen verantwoordelijk zijn.

Bouwstenen

In het voorafgaande heb ik getracht een kader te schetsen van waaruit naar mijn oordeel een christen-democratisch volkshuisvestingsbeleid in het verleden gestalte heeft gekregen en in de toekomst kan krijgen. Het zal de lezer niet zijn ontgaan, dat in de analyse tussen de architecten De Jonge, Dorst en Remmers en mij in belangrijke mate gelijke inzichten bestaan. Impliciet ben ik al ingegaan op enige door hen geopperde bouwstenen voor een toekomstig beleid. Het gaat thans te ver – daarvoor ontbreekt de ruimte – alle aangedragen suggesties van een politiek-bestuurlijk commentaar te voorzien. Sommige lenen zich daarvoor onvoldoende, omdat zij zeer summier worden uitgewerkt. Ik zal daarom een greep doen, overigens niet dan nadat de volgende algemene kanttekening is geplaatst.

Het geheel van bouwstenen (door De Jonge c.s. aangedragen) overziende, valt het mij op dat de daaraan ten grondslag liggende benadering sterk 'nieuwbougericht' is. Naar mijn smaak komt de onderkenning van het belang van de bestaande woningvoorraad voor de nationale volkshuisvesting onvoldoende tot uiting. Te centraal staat – hoe waardevol ook – de vormgeving van de in de toekomst nieuw aan de voorraad toe te voegen woningen. We mogen en kunnen er niet aan voorbijgaan, dat plusminus 80 % van de benodigde woningvoorraad (rond 1990) thans reeds aanwezig is. Daarbij moet direct worden aangetekend, dat ook de politiek in de periode na de Tweede Wereldoorlog onevenredig veel aandacht heeft geschonken aan de hoogte van de productiecijfers in de nieuwbouw en te laat het maatschappelijk belang heeft onderkend van noodzakelijke stads- en dorpsvernieuwing. Daarom is een hoge prioriteit voor de stadsvernieuwing wezenlijk voor een christen-democratisch beleid.

Onderzoek

De auteurs pleiten voor een 'nationaal programma voor onderzoek en ontwikkeling'. De onderzoekdoelen zouden moeten worden bepaald door een onafhankelijke nationale commissie. Met hen onderken ik het belang van gecoördineerd onderzoek in de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. In de recente jaren heeft het onderzoekbeleid reeds beter gestalte gekregen. Ik zou niet willen pleiten voor wéér een nieuwe commissie en herinner eraan dat sinds enige tijd functioneert de zgn. Voorlopige Raad van Advies voor het Onderzoek betreffende de Gebouwde Omgeving (VRA-OGO), onder voorzitterschap van oud-minister Gruijters. Deze Raad adviseert de Minister over onderzoek betreffende het gebruik en het tot stand komen van de gebouwde omgeving. Recentelijk heeft zij een onderzoekprogramma voor de komende jaren uitgebracht, waarin uiteenlopende probleemvelden aan de orde komen. Aan de VRA-OGO zijn heel duidelijk ook coördinatietaken toebedacht op het betreffende onderzoeksterrein.

Proces

Vereenvoudiging en stroomlijning van procedures is noodzakelijk. Ik kan daar van harte mee instemmen. De volkshuisvestingssector gaat wellicht meer dan enige andere sector mank aan overregulering. Dikwijls is regulering onvermijdelijk en noodzakelijk uit hoofde van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, dikwijls werkt het verstikkend op het bouwproces en demotiverend voor de betrokken instellingen en personen. Hier komt nog bij dat de rijksoverheid een onnodig grote invloed heeft.

Juist hierom is onder het eerste kabinet-Van Agt een nota over de decentralisatie van de volkshuisvesting uitgebracht waarin belangrijke verschuivingen worden voorgesteld: van taken en bevoegdheden naar lagere overheden, met name de ge-

meenten. Zulks zal bij uitvoering tot gevolg hebben dat betere condities worden geschapen voor de invloed van de woonconsument op het bouwproces en de vormgeving aan het wonen. Uiteraard kan het niet zo zijn dat hiermee de reguleringsneiging wordt verplaatst van hogere overheid naar lagere overheid. Integendeel, het geheel van voorschriften en regels dient grondig te worden uitgekamd, opdat meer ruimte wordt geschapen voor creativiteit in de particuliere sector. De gedeeltelijke afschaffing van de zgn.

Voorschriften en Wenken is daarom een stap in de goede richting. Daaronder versta ik zeker ook door De Jonge c.s. genoemde aspecten als: modulaire coördinatie en scheiding drager en inbouw. In de praktijk worden daarmee goede ervaringen opgedaan.

Financiering

In het algemene gedeelte van dit commentaar heb ik ook aandacht besteed aan de financiering en subsidiëring van de volkshuisvesting. Bepaald geen ongecompliceerd onderwerp en bron van toenemende politieke zorg.

Ik ben het volledig eens met De Jonge c.s. dat de verhouding tussen de werkelijke kosten van het wonen en het door de huurder opgebrachte deel daarvan onvoldoende zichtbaar is. Daarvoor heb ik reeds voldoende argumenten aangedragen. Nu wordt er door sommigen een pleidooi gehouden voor afschaffing van de objectsubsidie om de huurder een huurprijs te laten betalen die de kostprijs van de woning benadert. Ik ben voor die gedachte niet enthousiast. Er zij op gewezen, dat daarmee de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen verdubbeld zullen worden tot f 800,- à f 1000,- in de maand. Afgezien van de psychologische invloed hiervan op de huurdersmarkt, gevoegd bij het onvoldoende aanwezige vertrouwen in het instrument van de individuele huursubsidie (zolang dit nog niet wettelijk is

geregeld), kan een dergelijke maatregel negatief uitwerken op de vraag naar huurwoningen.

Bovendien wordt door afschaffing van de objectsubsidies de budgettaire problematiek van het Rijk slechts ten dele verlicht. Het beroep op de individuele huursubsidies zal bij een dergelijk hoog huurniveau immers sterk toenemen.

Ik heb mij willen beperken tot de hoofdlijnen van het artikel. Onder meer heb ik onbesproken gelaten het onderdeel ruimtelijke ordening; hiervoor verwijs ik naar het CDA-rapport 'De ruimte en wij, wij en de ruimte'. Andere onderdelen zijn te gedetailleerd van aard en lenen zich moeilijk voor een bespreking in dit kader.

Het is beslist geen eenvoudige opgave een artikel te schrijven dat tot onderwerp heeft: een nieuw perspectief voor de volkshuisvesting vanuit christen-democratisch perspectief. Temeer daar het hier een tamelijk onontgonnen terrein betreft. Daarom past mij waardering uit te spreken voor de auteurs De Jonge, Dorst en Remmers die op verzoek van de redactie de uitdaging hebben willen aanvaarden en naar mijn oordeel een waardevolle aanzet hebben gegeven. Naar ik hoop wordt in CDA-verband hieraan een vervolg gegeven.

