

Op uitnodiging van de redactie zijn op 18 november 1980 een aantal personen bijeen geweest voor een gesprek over de volkshuisvesting. Dit waren de heren ir. N. Buijsert, ir. A. Peters, drs. J. Poot, prof. ir. J. van Tol en drs. E. J. Viersen. Het gesprek stond onder leiding van ir. W. F. Schut. Een weergave van dit gesprek is hieronder opgenomen.

Volkshuisvesting

weergave van een gesprek

SCHUT: Mag ik U de eerste vraag van ons gesprek voorleggen: voor welke behoefte moeten wij bouwen. Hoeveel woningen, van welke kwaliteit, voor welke koopkrachtige vraag? Wat mogen wij in dit verband van de doorstroming verwachten? En hoe stellen wij de behoefte aan de verschillende typen woningen vast?

POOT: Wat mij de laatste tijd opvalt is dat er heel weinig vraag nog is naar woningen tegen de prijs die ze kosten of tegen de huur die ze moeten opbrengen. En de vraag is hoe wij nu verder moeten. Ik denk dat onze eerste zorg moet zijn: de prijzen omlaag. Het prijspeil van de woningen in ons land met alles wat daarbij komt (grondkosten, financieringslasten, belastingen) is eenvoudig te hoog. Het is niet meer betaalbaar. Ik denk dat het onvermijdelijk is dat wij weer terug moeten naar de grote aantallen. Daarmee bedoel ik niet monotone series, maar wel naar meer standaardisatie in de produktie van bepaalde onderdelen. Ik denk dat hiermede een grote variatie in uiterlijk gecombineerd kan worden. Waar wij dus tegelijk

behoefte aan hebben is een nieuwe architectuur. De kwaliteit qua huis, qua omgeving mag er immers niet op achteruit gaan. Ik denk dat op deze wijze ook de doorstroming betere kansen maakt, omdat er betaalbare huizen van betere kwaliteit in een mooiere omgeving gebouwd kunnen worden.

SCHUT: Mag ik het anders vragen: hoe komt een projectontwikkelaar aan zijn programma? Hoe schat hij de afzet in? Moeten wij niet concluderen dat er te lang gemikt is op een te hoog niveau van koopkracht bij de bevolking, terwijl wij zien dat deze vraag thans verzadigd is.

POOT: De grootste vraag ligt natuurlijk bij een betrekkelijk lage koopkracht. Ik ben het met u eens dat wij de groepen daarboven inmiddels wel hebben afgeroomd.

VIERSEN: Wij hebben een regionaal woningbehoefteonderzoek uit 1977 om vast te stellen voor wie wij moeten bouwen. Het onderzoek is natuurlijk een paar jaar oud, maar nog steeds indicatief voor de



Ir. N. Buijsert (55) is sinds 1968 lid van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, belast met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Hij maakt deel uit van de Programacommissie van het CDA.

soorten woningen waaraan behoefte is. Uit dat onderzoek bleek dat er grote vraag is naar relatief dure huurwoningen (boven de f 300,— huur) en tevens naar relatief goedkope koopwoningen (tussen f 150.000,— en f 175.000,—). Ik denk dat het van belang is ons te realiseren dat 100.000 woningen per jaar op een totale voorraad van ruim 4¹/₂ miljoen ongeveer neerkomt op 2 % van de woningnood. Ik denk dat uit deze cijfers gemakkelijk is af te leiden dat je niet al je kaarten op de directe doorstroming moet zetten, maar ook op de indirecte doorstroming. Want die relatief dure huurwoningen en goedkopere koopwoningen zitten natuurlijk ook in de bestaande voorraad. Ik denk dus dat je nu moet bouwen voor de middengroep in de huursector (de woningwoningen en de goedkope premie-huurwoningen) en goedkope koopwoningen.

VAN TOL: Ik denk dat het vaststellen van de behoefte aan woningen vooral ook afhankelijk is van een politieke discussie; de discussie nl. over de vraag wanneer er een woonrecht is. Wanneer in deze discussie een woonrecht wordt toegekend vanaf 18 jaar, dan verandert op dat moment de aard en de omvang van de woningnood. Ik denk dat op het moment dat in de politiek daartoe werd besloten, men zich te weinig rekenschap gegeven heeft van de gevolgen die dat voor de woningnood zou hebben.

Gelet op de enorme behoefte aan woningen is er op het stedenbouwkundige vlak een tendens ontstaan om zo zuinig mogelijk met de ruimte om te springen; wij moeten een ombuiging teweeg brengen in de voortdurend stijgende behoefte per bewoner aan grond voor stedelijke doeleinden. Wij moeten streven naar meer woningen per hectare; naar verlaagde normen voor openbaar groen etc. om tot een lager gemiddeld grondgebruik per woning te komen. Ik denk dat het tevens nuttig

is om na te gaan of de voortdurend dalende gemiddelde woningbezetting onbelemmerd voort kan gaan. Per inwoner is de laatste decennia voortdurend een groter beslag gelegd op ruimte en het is duidelijk dat deze ontwikkeling niet zomaar door kan gaan.

Wij moeten hierin een keer aanbrenghen. Ik denk dan ook dat het onvermijdelijk is na te gaan in hoeverre een herverdeling van de bestaande woonruimte een deel van de huidige vraag kan opvangen. Ik kan mij bijvoorbeeld voorstellen dat wij niet alleen een premie geven op nieuwe koophuizen, maar ook een premie op die huizen waarin een hoge gemiddelde woningbezetting wordt gerealiseerd.

SCHUT: Afgezien van de vraag voor wie we moeten gaan bouwen, blijft er ook nog de vraag: waar kunnen we bouwen. Hoe zit het hier met de ruimtelijke ordeningsaspecten?

PETERS: Ik denk dat we moeten vaststellen dat de mogelijkheden om via nieuwbouw de behoefte aan huizen op te lossen, afnemen. Je bent alleen al om deze reden gedwongen meer naar de bestaande woningvoorraad te kijken. De waardering van de bestaande woningvoorraad hangt echter mede af van de kwaliteit van de nieuwbouw. Voer je die op dan neemt de waardering voor de bestaande woonvoorraad natuurlijk snel af. Ik denk dat wij in de kwaliteit van beide een evenwicht moeten aanbrenghen.

Ik moet vervolgens zeggen dat het probleem van de huidige woningnood voor een deel ontstaat omdat er nogal wat gemeenten met indrukwekkende lijsten woningzoekenden zwaaien; daar kun je natuurlijk moeilijk een beleid op langere termijn op baseren.

Ik wil tenslotte nog even ingaan op wat Poot gezegd heeft. Wij hebben naar mijn mening jarenlang geprobeerd woningen



Ir. A. Peters (47) is directeur van de Provinciale Planologische Dienst in Limburg.

neer te zetten op een zo goedkoop mogelijke wijze. Ik vind dat wij in ons land er heel goed in geslaagd zijn woningen in de sociale sector te bouwen tegen relatief lage prijzen. Zeker wanneer we dat vergelijken met het buitenland. Toch, dat geef ik toe, is de prijs nog te hoog.

Tegen welke prijs

SCHUT: Het lukt ons maar ten dele om dit eerste punt van ons gesprek met een beetje verbeeldingskracht ons voor de geest te brengen. Natuurlijk zijn prijs en voorraad van groot belang, maar het blijft intussen een enorm probleem: voor wie moeten wij bouwen? Moeten wij bouwen voor de lager betaalden die natuurlijk altijd moeilijker aan huisvesting kunnen komen of moeten wij bouwen voor de mensen die het betalen kunnen om goed of mogelijk zelfs perfect te wonen? Wat zou het evenwicht tussen beide moeten zijn?

VIERSEN: Wij moeten nagaan wat de bestaande situatie in Nederland is. 80 % van de huurders heeft een gemiddeld huurniveau van 10 à 15 % van het inkomen. Wij weten allemaal dat het particulier huizen verhuren enorm afneemt; het sterft af, vooral in de grote steden. De huizen staan daar te verrotten tegen f 80,- huur in de maand. Als we dus spreken over de bestaande woningbehoefte dan moeten we ons realiseren dat daar al deze

'verelendingen' in de woningvoorraad zitten. Rond de 1 miljoen mensen boven het modale inkomen verwoont minder dan 10 % van het inkomen. Als je dus nu aan ook deze mensen naar de woningbehoefte vraagt, dan is die vraag niet te beantwoorden. Ik constateer dat iedereen om deze vraag heendraait. In dit verband speelt een ideologisch punt bij de vraag naar directe ('bouwen voor de buurt') of indirecte (overgaan naar ander, beter huis) doorstroming. Als je de huizen voor de mensen direct terugbouwt op de plaats waar ze nu zitten dan is gebleken dat slechts 20 tot 30 % uiteindelijk teruggaat. De rest zit dan elders. Maar als de directe doorstroming je standpunt is dan moet je voor een woningwetwoning in de Jordaan die f 160.000,— kost, constateren dat je daar veelal niet meer dan f 400,— huur voor kan vragen. Dat is f 5.000,— per jaar tegen 10 % rente, dan leg je op die huur als overheid dus f 11.000,— toe. Als je dat als standpunt hebt, moet je dat doen. Dat standpunt heeft bijv. de heer Schaeffer. De huren voor de woningen die hij wil bouwen moeten, volgens het Rijk, ongeveer f 500,— doen; hij kan, zegt hij, geen hogere huren vragen dan f 340,— of f 400,—: Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, wilt U mij het geld lenen dat ik dan te kort kom, tegen een rentereductie van 2½ %. Een soortgelijke gedachte huldigt wethouder Van der Ploeg in Rotterdam.

In deze lijn moet de overheid meer geld aan de volkshuisvesting besteden en moet je institutionele beleggers dwingen tegen gunstige voorwaarden gelden beschikbaar te stellen. Ik vind dat dat niet moet gebeuren want ik vrees dat dan de volkshuisvesting op een enorme manier verder zal verloederen. Wat is ons probleem? De huurbevrozing in 1945 op het niveau van 1939 heeft geduurd tot 1952. En toen is er niet meer ingehaald. Daar zitten we nu ook steeds mee. Dus als Schut mij vraagt:

voor welke behoefte moet je bouwen, dan zeg ik: die vraag is zo simpelweg bijna niet te beantwoorden.

Ik vind het CDA met het ontwerp-verkiezingsprogram waarin huurquoteverhoging van 5 % is geformuleerd ontzettend dapper want het is nodig, maar ik zeg ze ook: het zal erg moeilijk lukken. De kans dat er huurstakingen zullen uitbreken, is niet denkbeeldig. De Nederlandse bevolking vindt nl. dat ze al veel te veel huur betaalt.

SCHUT: Ik begrijp Viersen als hij zegt: die vraag is niet te beantwoorden als je niet tevens ingaat op de vraag voor welke lasten je de mensen in de toekomst mag aanslaan. Want het is duidelijk dat in de toekomst het niet meer mogelijk is voort te gaan met voortdurende bijdragen vanuit de staatskas. Je moet dus proberen te blijven bouwen en tevens proberen de woonquote op te voeren. Pas als de kostprijs van de huizen weer in evenwicht raakt met de woonquote kunnen we de vraag, voor wie er gebouwd moet worden, echt afdoende beantwoorden.

VIERSEN: Dat lijkt mij ook. De elasticiteit van de vraag van woningen tegen een huur van f 300,— à f 400,— bij een kostprijs van f 160.000,— is natuurlijk oneindig.

POOT: Maar hebben wij ook niet een ontwikkeling waar kunnen nemen waaruit blijkt dat bepaalde groepen mensen wel degelijk bereid zijn meer voor hun huis te betalen? Zeker ook wanneer men doorheeft dat men daarvoor gewoon kwalitatief betere huizen krijgt. Niettemin erken ik ook dat er natuurlijk ook een grote groep is die er niet toe bereid is. Ik vraag mij af of het op dit punt toch niet mogelijk is de grote institutionele beleggers voor deze woningbouw te interesseren. Ik heb enige ervaring hiermee in het buitenland waar dit gelukt is terwijl de institutionele

beleggers toch allerminst hoge rendementen daarmee kunnen realiseren.

BUIJSERT: De heer Poot kiest heel nadrukkelijk voor het marktmechanisme en dus voor de koopkrachtige vraag. De heer Van Tol memoreerde zo juist dat de vraag een afgeleide is van een politieke stellingname in het parlement. Als er dan bovendien nog een huurbeleid aan toegevoegd wordt dat niet strookt met de kostenontwikkeling in de bouw dan zit daar ons probleem. Wij hebben dus in onvoldoende mate tegenover het stellen van het woonrecht de financiële consequenties getrokken. En het stellen van dat recht heeft wel tot gevolg gehad dat een grote groep bij de overheid ging aankloppen om woonruimte. Ik denk dat uit dit inconsequente beleid voor een belangrijk deel de kraakbeweging verklaard moet worden. Ik denk dat er eenvoudig niet aan te denken is om dat deel wat men bereid is te betalen voor zijn huis, te verhogen. Ik sluit niet uit dat in de aanvang de vraag naar woningen hierdoor zal afnemen, maar na verloop van tijd verwacht ik toch weer een aantrekken van de vraag tegen die hogere prijs. Wij zullen daarbij tevens het huurniveau van de bestaande voorraad af moeten stemmen op de kwaliteit die daar geboden wordt, hetgeen in de meeste gevallen tot een verhoging van de huren zal leiden.

SCHUT: Ik constateer dat we in de analyse (en daar is het in dit gesprek allereerst om begonnen) tot de conclusie komen dat ten aanzien van de vraag voor welke behoefte wij moeten bouwen wij voorshands niet tot een bevredigend antwoord kunnen komen; wij hebben geen houvast meer aan een koopkrachtige vraag, waaraan voldaan moet worden. Er is een vrijwel onverzadigbare behoefte, maar de bereidheid om zich de daarbij behorende financiële inspanning te getroosten, is er

bij grote groepen niet. Daarom is een behoefteraming, die de markt zal opnemen, enorm moeilijk. Wanneer wij nu ons tweede punt aan de orde willen stellen: Tegen welke prijs moeten de woningen aangeboden worden, dan hebben wij daar al het nodige over gezegd. Toch zijn wij er nog niet mee klaar.

PETERS: De bouwprijs maakt 60 à 70 % van de totale kosten uit. De vraag is wat je daarop kunt bezuinigen. Om dit te kunnen beoordelen moeten we onderscheid maken tussen de kosten voor het dragende deel of het skelet: de gevels inclusief het dak en de inbouwelementen. Ik vrees dat wij de laatste jaren gedwongen zijn geweest zo efficiënt te bouwen dat van het skelet en de inbouw niet veel meer af kan. Door toepassing van uitgekende methoden en standaardisatie van te monteren elementen heeft men al zeer veel prijsdrukkende effecten gerealiseerd. Wat vooral de laatste tijd wel veel kost is het afbouwen van gevels en daken. Dat is immers nogal arbeidsintensief. Als we wat willen verdienen dan moeten we het daar zoeken.

Natuurlijk moeten we ook naar de kosten van de grond kijken maar ik denk dat toch niet veel bezuinigingen mogelijk zijn door per hectare steeds meer woningen te bouwen. Ik moet namelijk zeggen dat de plannen hiertoe (woningen boven elkaar, garages onder het huis etc.) in vele gevallen niet tot geringere kosten leiden. Wel denk ik dat wij bij dit soort projecten in de technische sfeer vereenvoudigingen en bezuinigingen kunnen toepassen.

VAN TOL: Ik ben het met Peters eens dat die formule van dubbel grondgebruik veelal niet voordelig is in de exploitatie van het geheel. Ik denk dat de verschillende normen die we gebruiken voor grondvoorzieningen in bepaalde gevallen voor herijking in aanmerking moeten komen.

Deze zijn immers in de loop der jaren fors opgelopen. Ik denk ook dat er op het systeem van ontsluiting van een gebied nog bezuinigd kan worden. En daarnaast speelt het punt dat de heer Poot al heeft genoemd: de standaardisatie. Ik denk toch dat wij op stedenbouwkundig gebied te veel van het ene uiterste in het andere uiterste terecht zijn gekomen en dat alle variatie in woningen en verkavelingen van dit moment weer een nieuw soort eentonigheid oproept.

Subsidiëring

BUIJSERT: In het CDA-verkiezingsprogramma is opgenomen dat je de subsidiëring moet afstemmen op de normkwaliteit. Wat daarboven gaat moet men zelf betalen. Dat mag geen rol spelen bij de object-subsidiëring noch bij de individuele huursubsidiëring. Het probleem is wel dat dit systeem natuurlijk wel uitgaat van de situatie dat eenieder vrij is om daar te wonen waar hij wonen wil.

VIERSEN: Ik denk dat wij ook van te voren bepaalde normbedragen moeten vaststellen en ons daarmee tot architecten en stedenbouwkundigen wenden met de opdracht dat zij daarbinnen moeten blijven. Ik denk dat wij door zo te handelen de nodige creativiteit bij hen loskrijgen die wij nu nodig hebben. Want het huidige systeem is zo dat er eerst een plan gemaakt wordt en op het eind van de rit



Dr. J. Poot is directeur van Pan-Eurohome Holding.

wordt gekeken naar de prijs waarmee met de HID voor de volkshuisvesting wordt onderhandeld. De kosten zijn nu sluitpost van de hele procedure. Bovendien moeten we van de verbruikseenheden af en we moeten toe naar de vierkante meter voor de individuele huursubsidie.

POOT: Maar we blijven dan wel kiezen voor een vorm van subsidiëring. Wat is het motief daarvoor? Blijven wij van mening dat de mensen de kostprijs toch niet kunnen betalen? Moeten wij toch niet proberen uiteindelijk van het subsidiebeleid af te komen? Of zeggen wij: Voor wie is over 5 à 10 jaar nog subsidie nodig? Dat zou toch wel een andere benadering zijn.

SCHUT: Wat denkt U van de stelling dat wij naar een situatie moeten toegroeien waarin 80 tot 90 % van de bevolking de eigen woning geheel kan betalen? De grote sommen geld die we nu besteden aan 70 tot 80 % van de bevolking zullen wij dan moeten inzetten voor de 20 % die het echt nodig heeft. En die in zekere zin in de toekomst nog veel meer ondersteund zullen moeten worden dan nu kan. Ik denk met name aan de ontwikkelingen in onze grote steden; dat is werkelijk een van de grootste problemen waarvoor we staan. Ik vind de situatie in onze grote steden voor een politieke partij een volstrekt onaanvaardbare situatie. Wat betekent dit verhaal voor de woonquote waar we naar toe moeten?

BUIJSERT: In 1974 hebben Van Dam, Schaeffer en Gruyters de nota huursubsidiebeleid uitgebracht waarin zij tot de conclusie kwamen dat het modale inkomen gemiddeld ruim 17 % aan wonen zou moeten besteden. De Kamer heeft dit daarop teruggedrukt naar een procent of 15. Ik denk dat het eerste wat wij moeten doen is te proberen

de huurquote terug te brengen naar het niveau dat toen al als reëel werd ervaren. Wij zien nu vreemd genoeg dat datgene wat wij op dit punt in ons CDA-program onder woorden hebben gebracht, toch weer veel weerstanden oproept. Ik denk dat wat in het CDA-program staat op dit punt een eerste stap is en dat wij op dit punt verder zullen moeten gaan. Ik zie niet hoe wij anders in een situatie kunnen komen dat ruim 80 % van de mensen de eigen huisvesting financiert. Ook omdat het geld echt vrijgemaakt moet worden voor de binnensteden.

VIERSEN: Het is duidelijk dat de gewenste woonquote een politieke vraag is. Wij hebben in Nederland de hoogste bestedingen per hoofd van de bevolking voor de inrichting van onze woningen; wij hebben per inwoner de hoogste investering in caravans.

Ik denk ook dat dit mogelijk is omdat we voor het huis zelf in vergelijking met onze nabuurlanden veel te laag zitten. Dit alles is heel verklaarbaar geweest vanuit de situatie van pal na de oorlog. Wij spraken daar reeds eerder over. Ik vrees dat wij dit probleem niet even in een paar jaar regelen, temeer daar het zo lang voortleept en er zoveel mensen bij betrokken zijn. Schut heeft het geprobeerd met de huurdersbijdragen, Udink met een eenmalige harmonisatie van 20 %, Gruyters heeft het geprobeerd in de nota Huur- en Subsidiebeleid; het is dus drie keer mislukt om deze zaak in Nederland massaal te regelen.

PETERS: En ik herinner mij dat toen onze voorzitter als bewindsman zijn plannen lanceerde er een heel duidelijke ontwikkeling op gang kwam van mensen die feitelijk en metterdaad gingen doorstromen, maar die onmiddellijk stopte toen zijn voorstellen in de Eerste Kamer werden afgestemd.



Ir. W. F. Schut (60) is directeur van Stad en Landschap bv te Rotterdam. Van 1967-1971 was hij minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

VIERSEN: Hieruit blijkt dus dat het regelen van dit probleem in een tijd met veel economische groei is mislukt. Ik denk dat, nu duidelijk is dat de begroting voor VRO niet in belangrijke mate verder kan stijgen, het nu het moment is om het opnieuw te proberen. Maar de vraag blijft: welke woonquote is dan gewenst? Als wij dan naar het Nederlandse bestedingspatroon zien en dat vergelijken met hoe dat in ons omringende landen is, dan denk ik dat we op de gemiddelde woonquote moeten gaan zitten van de ons omringende landen. En in het buitenland kan het soms oplopen tot 25 %.

POOT: Wat mag dan zo'n huis kosten voor die 80 % die het geheel zelf moet betalen? Uitgaande van de modale inkomstrekker, bruto rond de f 35.000,—. Een woonquote van 20 % is tussen de f 6.000,— en f 7.000,— per jaar.

BUIJSERT: Als je uitgaat van de dynamische kostprijshuur dan mag je dat bedrag met 18 vermenigvuldigen, zodat je rond de 110 à 120.000 gulden uitkomt. Voor deze stichtingskosten moet dan een woningwetwoning worden gebouwd.

Volkshuisvestingsbelasting

SCHUT: Dan moeten we dus ook niet duurder bouwen. Bovendien denk ik dat je deze hele opzet niet kan handhaven als de bouwkosten sterker blijven stijgen dan

de kosten voor levensonderhoud. Het probleem is dat met name de enorme stijging van de energieprijzen natuurlijk direct terugslaat op de bouwkosten. Ik ben het wat dit betreft met Viersen geheel eens: we moeten beginnen met het bepalen van de haalbare kostprijs en vervolgens moeten we zo bouwen dat die eruit komt. Ik geloof dat dit de enige manier is waarop we dit kunnen aanpakken.

Wat nu de woonquote betreft: ik denk dat in de politiek een van de grootste barrières om die niet te verhogen de angst is, dat deze gelden verdwijnen in de zakken van de particuliere huiseigenaars. Mijn benadering voor dit probleem zou zijn: laten wij een tijdelijke volkshuisvestingsbelasting invoeren, waardoor het zeker is dat de opbrengsten voor volkshuisvesting worden gebruikt (het is een soort doelbelasting) waarbij we aan alle mensen die een voordelige woonquote hebben een extra last opleggen. En dit terwille van al die mensen die helemaal niet wonen of ondraaglijk duur. Ik denk dat ik dit eerder zou willen bepleiten dan een sterke huurverhoging. De huurverhoging kunnen wij langs de weg van de harmonisatie vinden en wanneer de huren en de gewenste woonquote op hetzelfde niveau zijn kan de belasting verdwijnen.

PETERS: Omdat deze hele situatie al zo lang in onze samenleving is ingesleten, denk ik inderdaad dat je er niet anders uitkomt dan langs de weg van de geleidelijkheid. Kunnen we het ook niet zo doen, dat wij de nieuwkomers op dit punt anders aanpakken dan die nu al in het systeem zitten. Voor de nieuwkomers zouden wij dan gelijk het nieuwe regime kunnen toepassen. Want die nieuwkomers zijn natuurlijk nog niet gewend aan die lage woonquote. Bovendien wordt de verhouding nieuwkomers ten opzichte van het aantal mensen dat je via huurharmonisatie zover wil brengen, steeds beter.

VIERSEN: Dat kost je minstens 50 jaar.

PETERS: Maar wij kunnen dit toch niet van de ene op de andere dag oplossen?

SCHUT: Ik wil nog wijzen op een rechtvaardiging van het verhogen van de huurquote met zo'n 20 % over 4 jaar. Ik heb hier nl. indexcijfers van 1970 en 1979. En als wij dan 1970 op 100 stellen dan zien wij in 1979 voor de bouwkosten 238, de regelingslonen 219, modale lonen 276 en de huren 206! Die huren lopen duidelijk achter. De prijzen in het algemeen zijn 190 gebleven en dat illustreert natuurlijk de werkelijke welvaartsverhoging die de afgelopen jaren toch is gerealiseerd.

VIERSEN: Ik wil nog aansluiten bij dat politieke probleem dat Schut heeft gesignaleerd als je huurharmonisatie bepleit: er is een groot deel in de Kamer dat al die gelden ziet verdwijnen in de zakken van de kapitalistische uitbuitende verhuurders. Hoe kun je dit verhaal, dat de bevolking zeer aanspreekt, pareren? Ik denk, dat er niet aan te ontkomen is, dat de eigenaar de vruchten plukt van de huurharmonisatie om veel meer dan thans in het onderhoud van de woningen te kunnen steken. Het is duidelijk dat bij de huidige huren er eenvoudig geen geld overblijft voor onderhoud. En we zien de huizen dan ook verkrotten. Ik vrees soms dat het klimaat al zo verziekt is in ons land dat een verhuurder niet kán deugen, naar het oordeel van velen.

Bestaande woningvoorraad

SCHUT: Ik wil nu het punt van het beheer van de bestaande woningvoorraad aan de orde stellen: het herverdelen van de bestaande woningvoorraad. De vraag is hoe! Ik denk dat dit een enorm karwei is. De vrijheid van wonen, die dan toch

enigermate aangetast moet worden, is immers een belangrijk goed.

Er is niet alleen het probleem van de discrepantie tussen de kwaliteit van de huizen en hun bezetting, maar er is ook een discrepantie tussen de kosten van het huis en het inkomen van de bewoner.

VIERSEN: Ik denk dat we aan de laatste vraag niet veel kunnen doen. Je kan een miljonair niet verbieden in een goedkoop huis te gaan zitten. Ik denk toch dat dat een soort grondrecht is. Het enige instrument dat je voor de woonruimteverdeling hebt, dus dat betreft vooral de eerste discrepantie in de stelling van Schut, is dat je de kwaliteit bindt aan de prijs die daarbij hoort. Er zijn in de huursector in Nederland zeer veel huizen die een prijs doen, die in geen enkele verhouding staat tot de kwaliteit van het huis. Naar beide zijden toe; vele huizen zijn te goedkoop, maar in de nieuwbouw, waar soms toch niet meer dan kippenhokken worden gebouwd, zijn de prijzen natuurlijk erg hoog. Dit probleem los je alleen maar op door de huurharmonisatie via het puntenstelsel versneld te realiseren.

Daartoe kan de 5%-huurverhoging uit het CDA-programa een belangrijk middel zijn; daarnaast moet het puntenstelsel aangepast worden, dat staat ook al heel juist in het programma. De prijs moet je dus brengen bij de kwaliteit. Dat is de ene kant. Dan krijg je het tweede probleem: de herallocatie van de bevolking over de woningvoorraad. De vraag is natuurlijk wel of je dat wilt. Want dat is toch een grote ingreep.

BUIJSERT: Ja, daar zitten natuurlijk grote sociale kanten aan. Ik ben een krachtig voorstander van doorstroming. Aan de andere kant moeten wij heel goed onderkennen dat de wijze waarop men in bepaalde buurten samenleeft, natuurlijk

een heel belangrijke sociale functie heeft. Die sociale binding brengt met zich mee dat men zich dan ook verantwoordelijk voelt voor de buurt. Je ziet in wijken met een zeer snelle doorstroming wat dit betreft vaak een grotere verloederding dan waar men veel honkvaster is.

SCHUT: Ik vind dat je in Rotterdam-Vreewijk heel duidelijk kunt zien hoe men met toch betrekkelijk weinig middelen en met een hoge woningdichtheid een voortreffelijk woonklimaat kan maken.

Ik herinner me bij een rondleiding van een aantal Zweedse architecten en stedenbouwkundigen dat men tegen ons zei, toen ze Vreewijk gezien hadden: als jullie nu weten hoe het moet, waarom moeten jullie het dan zo nodig weer anders gaan doen?

BUIJSERT: Het probleem van de herverdeling van de woningvoorraad is ook, welke middelen je als overheid wenst te gebruiken. Want het probleem is natuurlijk oplosbaar. Alleen, de vraag is wel: met hoeveel dwang. Ik denk dat er erg veel weerstand ontstaat; je wroet sociaal veel los en daarom zullen vele gemeentebesturen toch aarzelen. In de eerste plaats moet je zulke huren organiseren, dat de woningeigenaar ook de kwaliteit van het huis kan onderhouden. Je kunt natuurlijk niet de kwaliteit overeind houden bij huren waar de eigenaar in feite op moet toelagen. En wat de verdeling betreft: ik denk inderdaad dat de kwaliteit aan de prijs gekoppeld moet worden, maar dat bij verdere instrumenten je je af kunt vragen of het gemeentebestuur bereid is dwingende maatregelen uit te vaardigen.

SCHUT: Ik denk dat je dit hele probleem wel kan vergeten als je het alleen van het maatschappelijk krachtenspel moet hebben. Ik denk aan een soort tijdelijke algemene woonbelasting, want zonder dat

vrees ik dat wij er niet komen. Er zijn, vooral in de linkse hoek, ook mensen die vinden dat je als blijvend systeem de woonlast afhankelijk moet maken van het inkomen. Die zeggen dan: Als iemand in een woning woont van een zekere kwaliteit en de daarbij passende huur betaalt, maar qua inkomen toch een veel grotere huur zou kunnen opbrengen, dan wordt hij bovendien nog extra belast. Ik ben principieel tegen zo'n blijvend systeem.

VIERSEN: Ja, want dat komt toch neer op het collectiviseren van het gehele woningbezit. Het drama waarmee wij natuurlijk zitten, is dat bijna de helft van de woningen in Nederland is gecollectiveerd.

In stadsvernieuwingsgebieden zie je dat de enige constante factor de huur is die men meent te kunnen vragen. De rest is daarvan afhankelijk. Dan kun je wel nagaan wat er gaat gebeuren. Daar loopt het probleem van de stadsvernieuwing nu natuurlijk op vast. In het verleden ging het nog wel, toen er van overheidswege veel geld in gestopt kon worden; maar de komende jaren houdt dat op. Nu stukt ook het aanpakken van de stadsvernieuwing op de oude wijze.

Natuurlijk is het volkshuisvestingsprobleem in ons land onoplosbaar. Ruim 4½ miljoen woningen op veertien miljoen mensen is een heel redelijke voorraad, zeker als je dat ook internationaal vergeelijkt (Zweden uitgezonderd). Maar die voorraad is in ons land niet te manipule-



J. van Tol (54) is lid van een Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur te Rotterdam; hij is hoogleraar 'Stedenbouwkundig ontwerpen' aan de afdeling Bouwkunde van de TH te Delft.

ren vanwege de te lage prijs. Het brengen van de prijs naar de kwaliteit is zo'n enorme maatschappelijke ingreep, dat vraagt in ons land eenvoudig een soort volksverhuizing. Vertel dat nou maar eens aan je kiezers.

BUIJSERT: De vraag is natuurlijk ook: hoe lang mogen we erover doen.

VIERSEN: Dat is inderdaad de centrale vraag. Ik denk dat je een program moet maken voor tweemaal vier en misschien wel driemaal vier jaar. Je hebt minstens drie kabinetperiodes nodig.

SCHUT: Je ziet dikwijls gebeuren dat er een goede opzet wordt gemaakt en een van de eerste dingen die de opvolgers dan doen is dat ze zeggen: dat gaan we in ieder geval niet doorzetten. En die beginnen dan vervolgens weer met een nieuwe aanpak. Daarom denk ik dat een aanpak van langere adem bij wet geregeld moet worden.

Ik denk dat wij kunnen concluderen dat het hele probleem van de woningvoorraad thans in te korte-termijnprogramma's wordt aangepakt en bovendien voortdurend wisselt. Er moet een wettelijke basis komen voor een lange-termijnbeleid.

BUIJSERT: Het gekke is dat wat we hier nu bespreken in feite toch een beetje tegendraads is aan de ontwikkelingen naar liberalisatie.

SCHUT: Daar staat tegenover dat die liberalisatie wel een harmonisatie heeft opgebracht. In feite was het een grote misrekening van de Partij van de Arbeid, dat er niet veel meer moeilijkheden kwamen. Toch zou ik niet naar die huurliberalisatie terug willen. De situatie is wel zo verziekt, dat je het niet meer over kunt laten aan de contractvrijheid van twee partijen, om tot een redelijke huur te ko-

men. Die vrijheid zou nauwelijks nog iets opleveren.

VIERSEN: Maar het is wel het enige land in Europa waar dit soort toestanden nu nog heersen. Het is eigenlijk om je dood te schamen.

SCHUT: Moeten wij wat betreft dat gebruikaspect van woningen ook niet wijzen op de mogelijkheid dat in die grotere huizen makkelijk onderverhuur kan plaatsvinden. Ik denk dat de huurbescherming voor kamerbewoners ook voor een deel de animo heeft weggenomen om grotere huizen te betrekken en daar dan een deel van te verhuren.

PETERS: Inderdaad hebben we vooral in de oude voorraad nogal wat huizen die door te weinig mensen worden bewoond. Ik denk aan de zeer vele bejaarden die nog in hele grote huizen wonen. Nadrukkelijker dan nu moeten wij onderzoeken hoe wij die grote huizen in kunnen zetten voor bewoning door meer eenheden. In Duitsland zien we dat tal van huizen voorzien zijn van allerlei voorzieningen voor bewoning door meer dan een eenheid. Ik denk dat op dit punt de bestaande voorraad veel beter dan nu ingezet kan worden.

SCHUT: Maar waarom nemen wij hiertoe in ons land geen initiatieven?

VIERSEN: Vooral in de grote steden komt het nog zeer veel voor dat oudere mensen in 6-kamerwoningen wonen. Als die mensen de huur niet meer kunnen betalen omdat de huren van die grote huizen natuurlijk toch steeds omhoog gaan, dan komen zij in aanmerking voor individuele huursubsidie. Natuurlijk heeft men in het verleden wel onderkend tot welke problemen dit leidt en dus kwam destijds Van Dam met de huurgewenningssubsidie,



Drs. H. J. Viersen (52) is president-directeur van de NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Daarvoor was hij wethouder van de haven van Rotterdam, en directeur-generaal van Volkshuisvesting.

voor als deze mensen naar andere huisvesting zouden uitzien. Dit om de hoge huur van een andere kleinere woning tijdelijk op te vangen. Deze huurgeweningsubsidie is dit jaar definitief afgeschaft nadat hij al een tijdje aflopend was. Dit was de enige doorstromingsbijdrage om oudere mensen uit die grotere woningen te lokken. Ik denk dat wij hier toch iets aan moeten doen. We moeten wat dit betreft naar het Duitse systeem, waarbij de huursubsidiegerechtigde subsidie krijgt per norm vierkante meter woongenot. Ik realiseer me dat dat natuurlijk zeer veel ambtenarij betekent, maar dit is toch een betere regeling dan huursubsidie per huis waar men toevallig in zit. Want in het Duitse systeem krijgt men dus in die grote huizen minder huursubsidie dan in een kleiner huis.

Een ander probleem is natuurlijk dat het rijk de huursubsidie betaalt en de gemeente de woningtoewijzing doet. Een aantal jaren geleden was het al zo dat 75 % van de mensen die een nieuwbouwhuis betrokken in aanmerking kwamen voor individuele huursubsidie. Dit toewijzingsbeleid ligt bij de gemeente, maar het is kassa rijk.

BUIJSERT: Ik denk dat de sterke uitbreiding van de bescherming van de kamerhuurder ertoe geleid heeft dat de hoofdbewoner steeds minder zeggenschap heeft gekregen over de wijze waarop huurders gebruik kunnen maken van de woonruimte, die wordt bezet. De eigenaar krijgt een

huurder die zich misdraagt er eenvoudig niet meer uit. Een tweede punt is dat er nauwelijks een economische prikkel meer is om tot kamerverhuur over te gaan. De individuele huursubsidie maakt dat veelal overbodig. Aan de andere kant onderken ik natuurlijk ook dat er in deze sfeer een aantal exploitanten aan de gang zijn geweest die het veel te bont hebben gemaakt.

Decentralisatie

SCHUT: Ik wil het volgende punt aan de orde stellen: de decentralisatie. Is daar nu voor de problemen die wij vanavond bespreken enig heil van te verwachten of niet.

BUIJSERT: Het probleem is natuurlijk dat de gemeenten bouwen, zij verrichten de woningtoewijzing, beslissen in feite ook over individuele huursubsidie en het rijk betaalt alles. De gemeenten bepalen dus voor een belangrijk deel het beleid, maar ze hebben er geen financiële verantwoordelijkheid voor. Dit heeft natuurlijk een sterk kostenverhogend effect. Ik denk dat wij de gemeenten een financiële verantwoordelijkheid moeten geven voor hetgeen er in de volkshuisvesting tot stand gebracht wordt. Dat betekent wat mij betreft dat er belangrijke budgetten rechtstreeks naar de gemeentebesturen toe moeten. Ik denk dat de rol van de provincie van belang is voorzover het de verdeling betreft op basis van ruimtelijke overwegingen. Ik denk dat de HID in de provincie in deze opzet ophoudt te bestaan; de verantwoordelijkheid voor kwaliteit en prijs wordt slechts globaal en repressief door de inspecteur voor de volkshuisvesting getoetst. De gemeenten gaan zelf in hoge mate de kwaliteit bepalen op basis van het budget dat zij beschikbaar hebben. Voor de provincie resteert het finan-

cieel toezicht in algemene zin en het planologisch toezicht.

PETERS: Ik denk dat het dringend nodig is verantwoordelijkheden van het rijk te verleggen naar de lagere niveaus. De gemeenteraad moet uiteindelijk ook het beleid vaststellen. Ik moet wel zeggen dat ik vrees dat het gros van de Nederlandse gemeenten op korte termijn niet in staat zal zijn om deze klus aan te pakken.

VIERSEN: Dat is ook helemaal niet erg. Het zijn maar 40 gemeenten waarvoor dit van belang is. Het is niet van belang voor die gemeenten die 10, 20 of 30 huizen per jaar bouwen; het gaat om de groei-gemeenten.

SCHUT: Is een groot probleem bij de decentralisatie niet dit, dat de gemeenten in feite geen lokale woningmarkt hebben maar een regionale, en hoe breng je dat bij de decentralisatie tot gelding bij gebrek aan gewesten? Moet je dan toch niet binnen regio's onder leiding van de provincies komen tot budgetafspraken met het rijk, om vervolgens binnen die regio die gelden te verdelen. Is het tweede probleem niet dat iedere gemeente doodsbenauwd is voor een budget en voortdurend zal overvragen om tegenvallers op te vangen. Het rijk is als ze al die aanvragen op gaat tellen natuurlijk veel duurder uit dan nu. Hoe krijg je deze zaak op zo'n manier gepresenteerd dat het financieel betaalbaar is en de gemeenten er ook werkelijk instappen?

VIERSEN: Ik denk inderdaad dat gemeenten zeer ambivalent zijn ten opzichte van dit punt. De goede gemeentebesturen, zo is mijn ervaring, die willen het graag, dat zijn meestal de produktiegerichte gemeenten.

Maar gemeenten die niets kunnen die missen bij dit nieuwe systeem natuurlijk de

zwarte piet: het rijk. Want laten we elkaar niets wijsmaken: het is een enorm zwarte pietenspel wat er thans in de volkshuisvesting wordt gespeeld. Dat spel neemt bovendien nog ieder jaar toe. Ik zou voor wat de decentralisatie betreft gokken op de goede, produktiegerichte gemeentebesturen.

VAN TOL: Ik denk ook dat decentralisatie belangrijke bijdragen kan leveren aan het vereenvoudigen van de vele voorschriften die er zijn.

VIERSEN: De voorschriften kunnen afgeschaft worden op twee punten na: dat is allereerst de energie, vanwege het enorme nationale belang dat eraan verbonden is, en ik denk ook aan het geluid. Maar alle technische voorschriften zal je, als je dit geheel decentraliseert, ook aan de gemeente zelf over moeten laten.

SCHUT: Ik heb zo langzamerhand de neiging te zeggen dat we deze hele decentralisatie, het toekennen van bepaalde sommen geld aan gemeenten, bij wet moeten regelen. De minister heeft erg veel vrijheid op dit gebied. Daarmee kon hij in het verleden Sinterklaas spelen en leuke dingen doen, maar nu dreigt hij er de dupe van te worden, want hij heeft geen geld meer.

VIERSEN: Inderdaad. In een tijd van economische groei zoals we die gehad hebben was het oude systeem natuurlijk prima. Maar nu loopt het vast.

Stadsvernieuwing

SCHUT: Nu de stadsvernieuwing. Het gaat hier om groepen in de grote steden die geen geld hebben en die natuurlijk toch moeten wonen. Mijn indruk is dat er velen in ons land zijn die zo langzamer-

hand vinden dat de stadsvernieuwing een onoplosbaar probleem is. Dat geldt niet alleen voor ons land; dat geldt over de hele wereld. Wat kunnen wij in Nederland hieraan doen? Is er ook niet sprake van een gebrek aan politieke moed om de absolute prioriteit voor de stadsvernieuwing te stellen?

BUIJSERT: In het CDA-programma staat dat het budget voor de stadsvernieuwing over 4 jaar verdubbeld moet zijn. Dat is een ongekeerde prioriteit in een programma waarin de collectieve uitgaven verder op nul zitten. Ik sluit zelfs niet uit dat de technische uitvoering niet parallel kan lopen met het bedrag dat we er voor beschikbaar stellen.

VIERSEN: Ik denk dat zich in ons land ook een structureel ruimtelijk ordeningsprobleem voordoet. Als we kijken hoe het in de V.S. is gebeurd, dan zie je dat alle modale inkomens de stad uitgaan en de stad alleen nog maar de heel rijken en de heel armen herbergt.

Dat is ook het Nederlandse beeld. Kijk maar naar de leeftijdsopbouw in de groeikernen en de groeisteden. Daar zit modaal en daarboven, met kinderen, en in de grote steden een gigantische immigratie van buitenlanders temidden van minimum-inkomens en voorts de rijken in de grachtenpanden, de Apollolaan, Kralingen. Wij hebben dat in ons land ook bevorderd sinds jaar en dag. En nu zitten we met de problemen: de steden gaan kapot. Als het ons niet lukt op enigerlei wijze die krachtige middenbevolking terug in de stad te krijgen, dan vrees ik dat het ons met de grote steden niet lukt.

PETERS: Het probleem is dat men in die omliggende gemeenten mag bouwen voor de eigen groei. Dus voor de groei van de jonge gezinnen die er nu al wonen. Ik vrees dat dit voor de komende 10, 20 jaar

het patroon in hoge mate vastlegt. Ik denk dat het reuze moeilijk wordt om dit patroon om te buigen.

BUIJSERT: Ja, het probleem is natuurlijk om binnen de grote steden aantrekkelijke huizen aan te bieden voor die jonge gezinnen die er nu buiten wonen, bovendien is dit strijdig met het bouwen voor de buurt: het bouwen voor de mensen die er nu wonen.

PETERS: Moeten wij niet op de een of andere manier vormen vinden waarbij we de regiogemeenten betrekken bij de ontwikkeling in de centrum-gemeenten. Het probleem is wel dat de gemeenteraden van regiogemeenten en van centrum-gemeenten inmiddels al zo zeer van samenstelling en daarmee van inzicht verschillen dat ik op dit punt grote problemen voorzie. Ik ben bang dat regiogemeenten en de centrum-gemeente in veel te geringe mate 'on speaking terms' zijn om de grote problemen waar zij gezamenlijk voor staan metterdaad aan te kunnen pakken.

VIERSEN: Dat is volkomen juist. Als je Amstelveen bij Amsterdam zou kunnen betrekken dan heb je een enorme vergroting van het draagvlak voor de problemen waar Amsterdam mee zit.

BUIJSERT: Wanneer vanuit de centrum-gemeenten aan de regiogemeenten wordt gevraagd: zijn jullie ook bereid voor de laagste sociale klassen uit onze gemeente te bouwen, dan zeggen de regiogemeenten (of liever, ze denken het) dat ze daar niet toe in staat zijn. Ze zijn dan wel bereid om er een zekere selectie uit toe te staan.

POOT: Maar betekent dat dan niet dat je toch maar in beperkte mate kan decentraliseren en dat het rijk of de provincie bepaalde verantwoordelijkheden houdt?

BUIJSERT: Ik denk inderdaad dat daar een taak voor de provincie ligt.

VIERSEN: Inderdaad, we hebben geen regionale woonruimteverdeling. Wij hebben in het beleid voor de groeisteden en de groeikernen altijd geprobeerd om gezamenlijk met de donorgemeente een beleid op te zetten. In Noord-Holland is dit een beetje gelukt. Maar Rotterdam/Spijkensse is bijvoorbeeld mislukt.

SCHUT: Ik wil hier nog eens benadrukken dat naar mijn opvatting stadsvernieuwing duidelijk ook een sociaal probleem is. Het gaat meer over mensen dan over dingen. Als mensen samen tot de conclusie komen over wat er met hun buurt moet gebeuren, dan moet de gemeentelijke overheid daar een stedenbouwkundige bij verschaffen, maar de mensen zouden eigenlijk moeten zeggen wat er moet gebeuren. Nodig is dan natuurlijk wel een uitstekende informatie. Ik denk dat als je het zo aanpakt het echt niet altijd 100 % neerkomt op bouwen voor de buurt. Het lijkt mij dat dit de enige manier is om in een democratie dit soort zaken op sociaal verantwoorde wijze aan te pakken. Ik ben doodsbenauwd voor technocratie als het gaat om mensen.

VIERSEN: Ik denk dat wij moeten concluderen dat je in onze grote steden 'substandard' toestanden aantreft. Ik denk dat wij dan als CDA moeten zeggen dat volgens onze normen 'substandard' situaties niet toelaatbaar zijn. Dat betekent dus dat je er ongelooflijke hoeveelheden geld

naartoe moet sjouwen. Daar is geen twijfel aan.

PETERS: Is een bijkomend probleem ook niet dat de mensen die nu in de stad wonen veelal daarbuiten werken en de mensen die zo fraai buiten de stad wonen in de stad werken? Je krijgt dus elke dag enorme stromen mensen de stad in, maar ook de stad uit. Zouden we toch ook niet een beetje de kant op moeten dat we de mensen met de lage inkomens die nu in de grote steden wonen de gelegenheid geven wat goedkoper buiten de grote stad te wonen en anderzijds de mensen die buiten de stad wonen maar het wel kunnen betalen, woonruimte aanbieden in de grote steden? Betekent dat toch niet dat we deze problematiek regionaal moeten aanpakken?

SCHUT: Ik stel vast dat wij toch allen concluderen dat het 'substandard' leven in de grote steden onaanvaardbaar is; je moet niet proberen dit door middel van subsidiëring te regelen, maar je moet proberen in de grote steden een meer gemengd samengestelde bevolking te krijgen, waardoor de kans op verpaupering afneemt.

Ik dank u voor het deelnemen aan dit gesprek.

