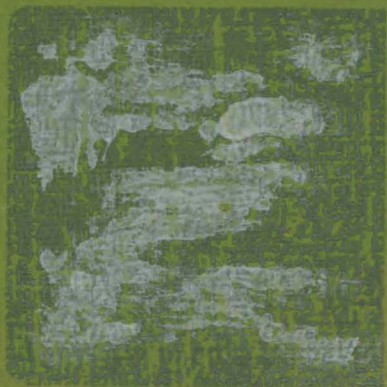
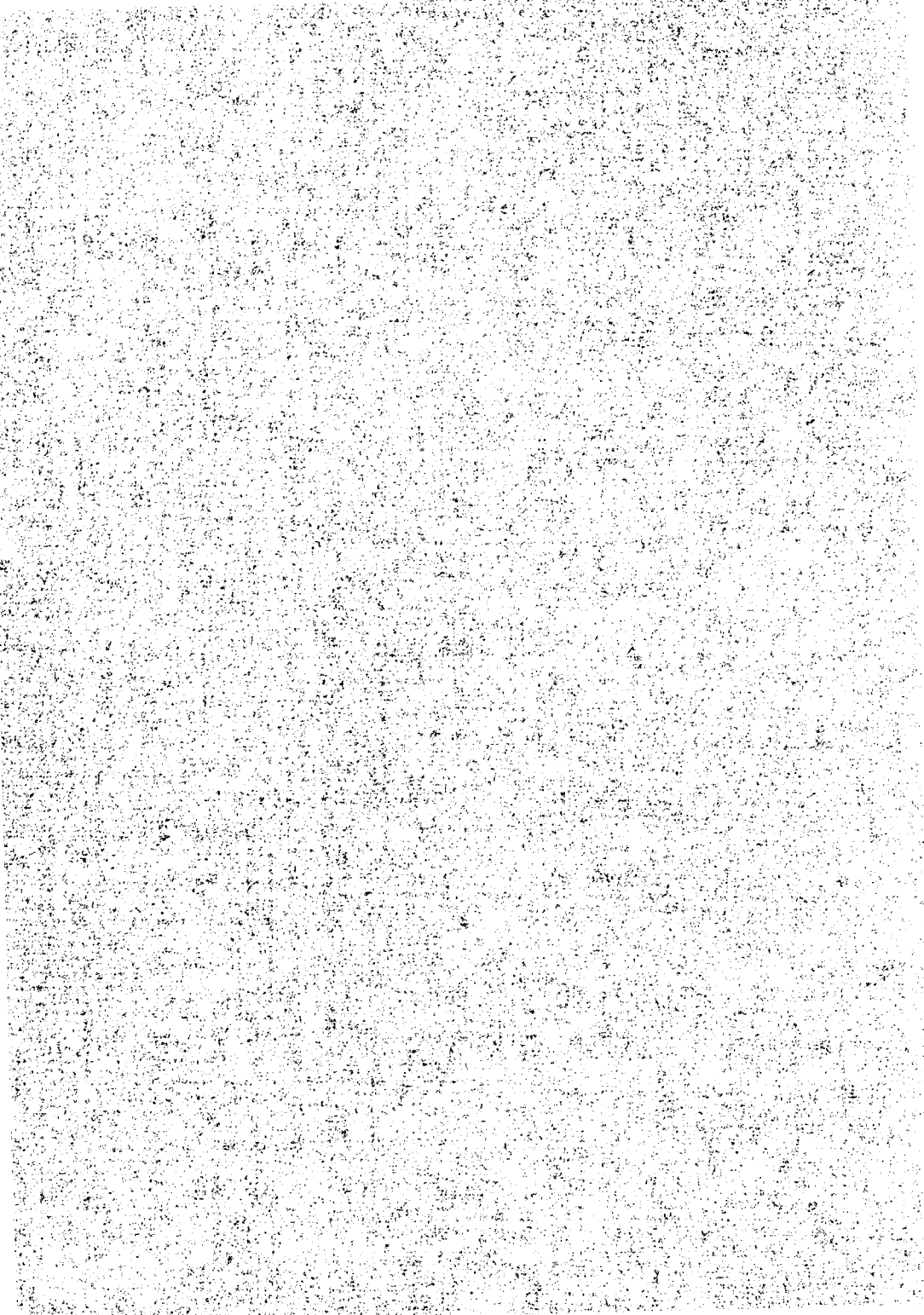


D66
1973
6





DOCUMENTATIECENTRUM
NEDERLANDSE POLITIEKE
PARTIJEN

STICHTING WETENSCHAPPELIJK BUREAU D'66

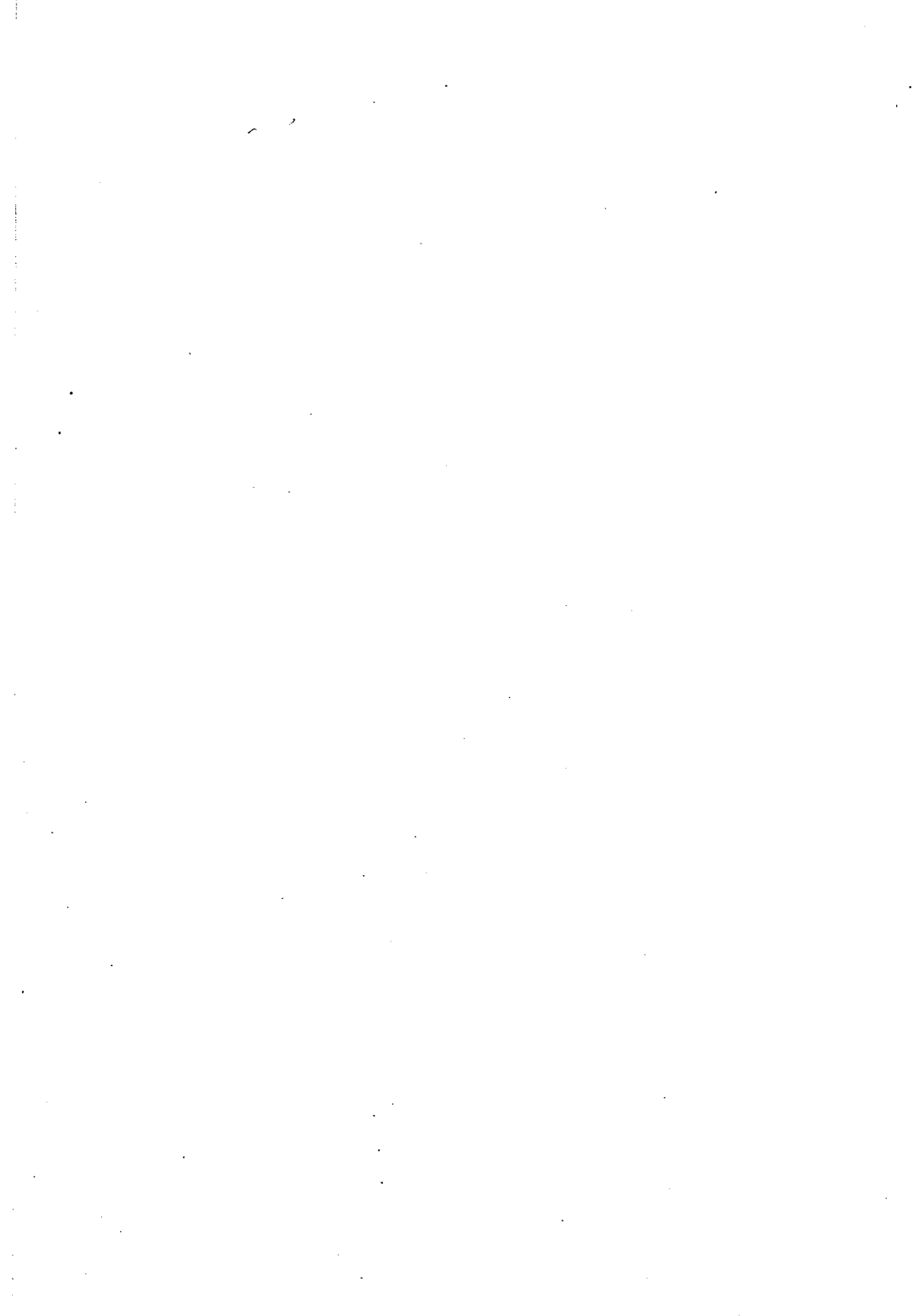
D'66 EN DE WONINGBOUW

Een geactualiseerd overzicht van de standpunten met betrekking tot het volkshuisvestingsbeleid voorkomend in het politiek programma, het Beleidsplan (1971-1975) en Keerpunt '72, voor zover dit voor D'66 geen compromis inhoudt.

VRO - 5

Rapport van de Werkgroep Volkshuisvesting,
Bouwnijverheid en Ruimtelijke Ordening.

december 1973



D'66 EN DE WONINGBOUW

Inhoudsopgave

Voorwoord

Verantwoording

- Hoofdstuk 1: Volkshuisvestingsbeleid algemeen.
1.1. Doelstelling; 1.2. Analyse; 1.3. Enkele
uitgangspunten; 1.4. Onderzoek.
- Hoofdstuk 2: Bouwen.
2.1. Bouwprogramma; 2.2. Kwaliteit woning;
2.3. Kwaliteit woonmilieu.
- Hoofdstuk 3: Stadsvernieuwing.
3.1. Wettelijk kader; 3.2. Beleid;
3.3. Monumentenzorg.
- Hoofdstuk 4: Huren en subsidies.
4.1. Uitgangspunten; 4.2. Huurberekening en
objektsubsidies; 4.3. Individuele woonsubsidies;
4.4. Huurwetgeving; 4.5. Huurbeleid; 4.6. Woning-
toewijzing en doorstroming.
- Hoofdstuk 5: Financiering, grond, bouwbedrijf.
5.1. Financiering; 5.2. Grond; 5.3. Bouwbedrijf.
- Hoofdstuk 6: Democratisering.
6.1. Eigen woning; 6.2. Zeggenschap en bescherming
huurder.

Voorwoord

Sinds de oprichting heeft D'66 zelfstandig een beleid ontwikkeld ten aanzien van de volkshuisvesting; een beleid onafhankelijk van de partij van de Arbeid, waarmee landelijk met name in het parlement werd samengewerkt, en onafhankelijk van de liberaal-confessionele kabinetten De Jong en Biesheuvel met de bouwministers Schut en Udink. Op grond van deze eigen positie en de opvattingen over het dualisme in ons staatsbestel heeft D'66 in de periode waarin deze partij in de oppositie was toch vele voorstellen van de regering op bouwgebied gesteund.

Gestreefd wordt naar een sociaal en doelmatig woningbouwbeleid, zoveel mogelijk aangepast aan de woonwensen van de consument. Het gaat daarbij zowel om het woonmilieu als om de woning zelf. Hierbij wordt de woning, in tegenstelling tot de gemeenschappelijke voorzieningen voor het woonmilieu, echter niet als een collectieve voorziening beschouwd. Integendeel, de woning is bij uitstek geschikt voor aanpassing aan de persoonlijke behoeften van de burgers. In principe behoren zij daarom ook zelf de persoonlijke woonlasten te dragen. Wel dient gewaarborgd te worden dat de berekening van deze persoonlijke woonlasten op een verantwoorde wijze plaats vindt.

D'66 heeft o.m. ten aanzien van een dristal belangrijke onderdelen van het woningbouwbeleid in ons belang baanbrekend werk verricht, nml. ten aanzien van het subsidiestelsel, het huurbeleid en de stadsvernieuwing.

1. Het subsidiestelsel.

D'66 was de eerste politieke partij, die pleitte voor een vrijwel volledig vervangen van de (objectieve) subsidies per woning - die vaak bij de verkeerde mensen of instellingen terecht komen - door individuele woonsubsidies (afhankelijk van het inkomen). Reeds bij de oprichting werd een programma-punt van die strekking opgenomen. Deze gedachte is thans bijna algemeen aanvaard, zij het dat andere partijen (P.v.d.A en K.V.P.) vaak minder ver willen gaan. Zij bepleiten een mengvorm waarin nog veel subsidies per woning (los van de inkomens van de bewoners) overblijven.

2. Het huurbeleid.

D'66 heeft als eerste politieke partij in ons land een nieuwe methode van huurberekening en woningfinanciering ontwikkeld waardoor een aantal ernstige nadelen van de traditionele huurberekening en woningfinanciering worden weggenomen. Bij deze nieuwe methode, welke gebaseerd is op indexering van huren gekoppeld aan financiering met waardevast geïndexeerde leningen, worden de kostendekkende aanvangshuren van woningen aanmerkelijk lager dan bij het huidige systeem. Financiering met indexeringen is ook toepasbaar bij eigen woningen waardoor ook daar de aanvangswoonlasten sterk dalen. De nieuwe methode van huurberekening en woningfinanciering is in principe door P.v.d.A. en P.P.R. in Keerpunt'72 aanvaard. In de Nota Volks-

huisvesting (1972) van Minister Udink werd een - zij het ingewikkelde en o.i. minder logische - variant met betrekking tot de huurberekening opgenomen. (De indexfinanciering ontbrak).

3. De stadsvernieuwing.

D'66 heeft als een van de eerste politieke partijen de acties van bewonersgroepen tegen de sloop van goede of goed verbeterbare woningen ondersteund. De raedfracties van D'66 in IJsselstein en Papendrecht gingen hierbij voorop. De Tweede Kamerfractie van D'66 heeft de regering gebombardeerd met verzoeken om in te grijpen bij dreigende sloop van goede woningen (o.a. interpellatie over de Julianawijk in IJsselstein). Verzocht werd de afbraak van goede en redelijke woningen te stoppen en veel meer nadruk te gaan leggen op woning- en wijkverbetering. Hierbij is geëist bij de beoordeling van de woningen en de te stellen eisen, naast de overheid en de verhuurders, speciaal de bewoners rechtstreeks een belangrijke stem te geven. D'66 heeft hierdoor bijgedragen aan een herwaardering van de functie van de binnensteden en het toenemende besef dat men op grond van sociale, stadsbouwkundige en financiële gronden erg voorzichtig dient te zijn met de sloop van oude wijken. Deze nieuwe visie op de stadsvernieuwing is ook terug te vinden in het programma van de progressieve drie (Keerpunt '72) en in het gezamenlijk verkiezingsprogramma van de drie confessionele partijen (Schets van beleid voor 1973 en volgende jaren).

V e r a n t w o o r d i n g .

De standpunten van D'66 met betrekking tot het woningbouwbeleid zijn oorspronkelijk vastgelegd op de congressen van september 1968 en december 1970 resp. in het politieke program en het Beleidsplan (1971-1975). Sindsdien zijn deze standpunten aangepast aan de actuele ontwikkelingen, hetgeen o.a. tot uitdrukking komt in het regeerakkoord dat D'66 in 1972 sloot met de P.v.d.A. en de P.P.R.: Keerpunt '72. Omdat dit gezamenlijke regeerakkoord compromissen bevatte, ook op het terrein van de volkshuisvesting, is het niet mogelijk uit dit akkoord de speciale D'66-opvattingen af te leiden. Gebaseerd op het politieke program, het Beleidsplan (1971-1975) en Keerpunt '72 wordt in dit rapport een overzicht gegeven van een aantal opvattingen die momenteel in D'66-kring bestaan. Hiervoor bestaat nog een extra reden omdat bij de komende programmawijzigingen van D'66 gestreefd wordt naar een grotere bekendheid, zodat een deel van deze opvattingen niet meer in de officiële programma's zullen worden opgenomen.

De standpunten van D'66 met betrekking tot het woningbouwbeleid zijn grotendeels ontwikkeld binnen de Werkgroep Volkshuisvesting en Bouwnijverheid, die thans is samengevoegd met de Werkgroep Ruimtelijke Ordening. Aan de ideëontwikkeling werkten o.a. mee: H. Blankenstijn (secretaris), P.J. v.d. Broek, mej. B. Coolen, D. Eijma, mev. H.M. Gelderblom, A.C. de Goederen, mev. W. Hartemink, W. Nieuwenhuis, G. Nooteboom, E. Nypels, J.W. v.d. Scheer en M.J. de Willigen (voorzitter). De met een ster (+) aangeduide personen verzorgden de samenstelling van dit rapport.

HOOFDSTUK 1: VOLKSHUISVESTINGSBELEID ALGEMEEN.

1.1. Doelstelling

Het volkshuisvestingsbeleid moet er op gericht zijn de nog bestaande kwantitatieve en kwalitatieve woningnood op te heffen en de kwaliteit van het woonmilieu te verbeteren.

1.2. Analyse

Het huisvestingsvraagstuk is na de Tweede Wereldoorlog in ons land vele jaren vrij algemeen gezien als een in hoofdzaak kwantitatief probleem, waarvoor de oplossing gezocht moest worden in de bouw van een groot aantal woningen zonder meer. Het woningbeleid is bovendien in strijd met de algemene opvatting dat het huisvestingsvraagstuk "hoge prioriteit" moet hebben, steeds ondergeschikt gemaakt aan andere doeleinden, zoals het voeren van een werkgelegenheidspolitiek, waarbij om de looneisen te kunnen matigen de huren kunstmatig laag gehouden zijn. Dit heeft o.a. geleid tot in verhouding met de kostprijs lage huren en hoge overheidssubsidies voor de nieuwbouw. Door het tot nu toe toegepaste financieringssysteem ontstonden verder -ondanks de nieuwbouwsubsidies- onverantwoord grote verschillen tussen de huren van nieuwe en oude woningen. Voorts is niet tijdig rekening gehouden met de veranderingen in de samenstelling van de gezinnen in ons land (b.v. trouwen op lagere leeftijd; ontstaan kleinere gezinnen). Een deugdelijk onderzoek naar de woonbehoeften voor het land als geheel en voor de verschillende regio's kwam bovendien nog niet van de grond.

1.3. Enkele uitgangspunten

- De bouwproductie behoort zoveel mogelijk afgestemd te zijn op de woonwensen van de consument; waar bewoners dit wensen dient verbetering van bestaande woningen en wijken voorrang te krijgen boven vervanging.
- Schoksgewijze veranderingen van de produktie in de bouwnijverheid behoren uit werkgelegenheidsoccpunt te worden voorkomen.
- Op de woningmarkt moet een reserve van 2% in alle sectoren en regio's ontstaan.
- Nieuwe woningen behoren meer dan voorheen gebouwd te worden waar dat gewenst is wegens de doelstellingen van het ruimtelijk ordeningsbeleid.
- De burgers moeten zelf de persoonlijke woonkosten uit hun inkomen dragen; toekenning van individuele woonsubsidies aan personen die in verhouding tot hun inkomen bijzonder hoge woonlasten hebben is noodzakelijk.
- Het eigenwoningbezit en het gemeenschappelijk bezit van woningen dient te worden bevorderd.

1.4. Onderzoek

Het is gewenst een samenhangend systeem van onafhankelijk onderzoek tot stand te brengen op het gebied van de bouw in het algemeen en de woningbouw in het bijzonder, stadsreconstructie, woning- en wijkverbetering hierbij inbegrepen; hiertoe zou b.v. een uitbouw kunnen plaats vinden van bestaande samenwerkingsvormen

van onderzoekinstellingen op het gebied van de bouw, zoals van verscheidene universitaire instellingen en het E.I.B. Het programma van de daaraan deelnemende instituten dient te worden gecoördineerd door een Raad voor Bouwonderzoek onder verantwoordelijkheid van de Minister voor het Wetenschapsbeleid.

HOOFDSTUK 2: BOUWEN.

2.1. Bouwprogramma

Het nationale woningbouwprogramma dient zowel de nieuwe als de te verbeteren woningen te omvatten. Dit programma moet zo worden samengesteld, dat vóór 1976 in alle sectoren en regio's van de woningmarkt een reserve van ongeveer 2% is verkregen. Het is daarbij vereist de keuze van de woningtypes (hoog- of laagbouw, kwaliteit, grootte en prijsklasse) te baseren op de uitkomsten van verbeterd woningbehoeftesonderzoek. Gedurende de periode dat onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor een nauwkeurige bepaling van het woningbouwprogramma verdient het aanbeveling te komen tot een betere afstemming op de behoeften door: een extra inspanning in de grote bevolkingscentra, meer eengezinshuizen en meer woningen voor bejaarden, gehandicapten, alleenstaanden en onvolledige gezinnen. De woningen voor deze bevolkingsgroepen behoren zoveel mogelijk opgenomen te worden in de overige bebouwing.

Teneinde de produktie voortdurend af te stemmen op de vraag, is het noodzakelijk dat de regering in samenwerking met het bedrijfsleven en vertegenwoordigers van de consumenten zo snel mogelijk komt tot een voortschrijdende meerjarenplanning van de totale bouwactiviteiten en daarbij de financiering betreft. Dit dient te geschieden in het kader van de door D'66 voorgestene integrale ontwikkelingsplanning, welke tevens een aantal doelstellingen op het gebied van de ruimtelijke ordening omvat.¹⁾ In deze planning behoren zowel de nieuwbouw als de woning- en wijkverbetering en stedenbouwkundige sanering opgenomen te worden.

2.2. Kwaliteit woning

De kwaliteitsnormen ten aanzien van geluidshinder en warmte-isolatie bij woningen moeten, evenals de controle op de naleving daarvan, worden verbeterd. Gezien het grote aandeel van de ruimteverwarming in het totale energieverbruik is met name de invoering urgent van een verplichting tot toepassing van betere thermische isolatie.²⁾

1) Zie de D'66-nota's: "Naar een integrale ontwikkelingsplanning" en "Meerjarenplanning als taakstellend en coördinerend element" van mei 1966

2) Zie de D'66-nota: "Plan voor een warmteisolatie project in Nederland" van november 1973.

De bouw van kwalitatief goede woningen dient verder te worden bevorderd door o.a.:

- een landelijke registratie en classificatie van woningbouw-bedrijven;
- het treffen van een regeling waarbij de kopers van nieuwe woningen de nodige waarborgen worden gegeven tegen de bij aankoop lopende risico's, zodat wordt voorkomen dat kopers in de toekomst in moeilijkheden geraken door ernstige bouw-gebreken;
- de af te geven garantie-certificaten dienen gedekt te worden door de afsluiting van verzekeringen bij een onafhankelijk garantie-instituut.

Toelichting: De bescherming van kopers van nieuwbouwwoningen laat veel te wensen over. Herhaaldelijk blijkt na aankoop dat de woningen gebreken vertonen, terwijl in 9 van de 10 gevallen verhaal op de bouwers niet (meer) mogelijk is. Weliswaar wordt er soms door bouwondernemers een garantie verstrekt en heeft het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten voor hun bouwdeelnemers een soort garantieverklaring regeling ingevoerd, doch het zou de bouwactiviteit van de toch al zo dure woningen bijzonder ten goede komen wanneer deze aangelegenheid landelijk geregeld wordt.

2.3. Kwaliteit woonmilieu

Het huisvestings- en woningbouwbeleid van de overheid moet vooral ook aandacht schenken aan het woonmilieu, omdat dit woonaspect buiten de individuele invloedssfeer valt. Een nadere bestudering van de factoren die het woonmilieu kwalitatief bepalen is gewenst. Het woonmilieu moet getoetst kunnen worden aan de hand van eigen normen. Hiertoe dienen minimum eisen ten aanzien van de woonomgeving opgenomen te worden in de voorschriften voor woningen. De eventuele kostenverhoging die dit meebrengt maakt het noodzakelijk de minimum voorschriften ten aanzien van de woning, b.v. met betrekking tot de grootte en de mate van afwerking te matigen.

Toelichting: De wijze waarop de individuele woning in het grotere geheel is ingepast is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit van het wonen; een technische volwaardige wooneenheid in een onvolwaardig woonmilieu vormt een slechte woonaangelegenheid.

In plannen voor nieuwbouw en stadsvernieuwing behoren de noodzakelijke wijkvoorzieningen (scholen, wijkgebouwen, gezondheidscentra, parken, kinderspeelplaatsen, e.d.) tijdig tot stand te komen. Er mag geen woningbouw plaats vinden op plaatsen met ernstige milieuhinder (lawaai van vliegvelden of wegen, stank, enz.).

Nieuwe woonvormen zullen in de stedelijke gebieden bevredigender keuzemogelijkheden moeten bieden ten aanzien van woningtypen en woonmilieu. Het verdient aanbeveling door middel van periodieke

onderzoekingen (b.v. door enquêtes en door het bieden van ruime gelegenheid tot rechtstreekse inspraak door de burgers) een goed inzicht te verkrijgen in de behoeften aan de verschillende typen woningen en de wensen ten aanzien van het woonmilieu.

Experimenten met nieuwe meer gevarieerde woonvormen moeten gestimuleerd worden en in het bijzonder gericht zijn op toepassing in de sociale woningbouw. Een centrale inventarisatie van deze experimentele projekten kan er dan voor zorgen, dat geslaagde objecten vaker worden herhaald.

Het is nodig te komen tot een betere onderlinge afstemming van ontwerp, uitvoering, financiering en beleid bij (woning)bouwprojekten. Hiertoe kunnen nieuwe vormen van samenwerking tussen onderzoekers, stedenbouwkundigen, architecten en bouwondernemers nodig zijn. Bovendien moet binnen een vastgesteld budget een vrijer uitgavenpatroon mogelijk zijn. Indien ter realisering van deze wens binnen het bestaande wettelijke kader niet voldoende mogelijkheden aanwezig blijken, dienen nieuwe wettelijke maatregelen voorbereid te worden.

HOOFDSTUK 3: STADSVERNIEUWING

3.1. Wettelijk kader

Er moet zo spoedig mogelijk een Wet op de Stadsvernieuwing komen, die o.a. zal leiden tot:

- extra financiële steun aan gemeenten in verband met de hoge kosten van nieuwbouw en woning- en wijkverbetering, aankoop van grond en opstellen en verbetering van het voorzieningen-niveau;
- een verschuiving van de inspraakprocedures bij stadsvernieuwingsplannen naar de voorbereidingsfase waardoor de wijkbewoners bij het ontwerpen van deze plannen, b.v. door het aandragen van alternatieven, worden betrokken;
- de verplichting om stadsvernieuwingsplannen voortaan vergezeld te laten gaan van een overzicht van de woonwensen en opvattingen van de wijkbewoners en van de sociale en financiële gevolgen van de maatregelen ten behoeve van de bevolking o.a. voor de herhuisvesting;
- speciale regelingen voor middenstanders en kleine bedrijven die door het verval van een buurt of door stadsvernieuwing in moeilijkheden komen; verhuiskostenvergoedingen aangepast aan de reële verhuiskosten;
- snellere procedures voor de stadsvernieuwing, zoals de oneigeningsprocedure in het belang van de volkshuisvesting;
- een plicht voor eigenaren om verbeteringen aan te brengen of door de gemeente te laten aanbrengen; een plicht voor de huurders om de langs deze weg aan te brengen voorzieningen te accepteren (gedoogplicht);
- huurvaststelling voor verbeterde particuliere huurwoningen evenals die van woningwetwoningen door de Minister;
- uitkering aan de huurders van een zodanig deel van de totale

schadeloosstelling die de overheid bij aankoop of onteigening betaalt, als overeenkomt met wet de huurder voor eigen rekening heeft aangebracht.

3.2. Beleid

Gezien de bijzondere problemen in de oude stadswijken is speciale aandacht vereist voor de vernieuwing van de steden. Gestreefd moet worden naar een procesmatige aanpassing door middel van een geleidelijke vervanging in plaats van een schoksgewijze aanpassing door middel van volledige sloop van wijken gevolgd door de bouw van geheel nieuwe wijken. Om sociale, stedenbouwkundige en financiële redenen dienen woning- en wijkverbetering, het verrichten van achterstallig onderhoud daarbij inbegrepen, een zeer hoge prioriteit te krijgen. Afbraak van goede en goed verbeterbare woningen behoort drastisch te worden beperkt.

Het is gewant alle bestaande en toekomstige stadsvernieuwingsplannen, met name de saneringsplannen, in samenspraak met de bewoners kritisch te bezien op hun sociale en financiële gevolgen. Dit moet een herziening tot gevolg kunnen hebben, ook van reeds gedgekeurde plannen, die nog niet in uitvoering zijn.

Het is nodig aan de gemeenten spoedig extra kredieten ter beschikking te stellen voor het voorbereiden van de benodigde plannen voor oude wijken. Het verdient aanbeveling bij deze voorbereiding op grote schaal particuliere stedenbouwkundige bureaus in te schakelen, o.m. om de beschikking te krijgen over alternatieven, zodat de betrokkenen hieruit kunnen kiezen.

3.3. Monumentenzorg

Bij het monumentenbeleid verdient de aanwijzing van "beschermde stads- en dorpsgezichten" de voorkeur boven bescherming van afzonderlijke objecten in een overigens ontzielde omgeving. De restauratie en instandhouding van monumenten in relatie met hun omgeving dient met name in dergelijke beschermde stads- en dorpsgezichten met kracht te worden bevorderd. Gestreefd moet worden naar behoud of versterking van de menging van functies in de oude binnensteden omdat dit mede bepalend is voor het karakter daarvan.

Toelichting: De toenemende belangstelling voor het wonen en vertoeven in de oude binnensteden wordt bepaald door de sfeer, het karakter, de veelzijdigheid en de kleine schaal van deze oude stedskernen. Door de restauratie van afzonderlijke panden, gepaard gaande met onzorgvuldige nieuwbouw, verkeersdoorbraken en een ontmenging van de gebruiksfuncties, kan de aantrekkelijkheid van de binnensteden ernstig gevaar lopen.

HOOFDSTUK 4: HUREN EN SUBSIDIES

4.1. Uitgangspunten

Het huidige huur- en subsidiebeleid behoort herzien te worden. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te gelden:

- a. de huur van een woning moet in eerste instantie kostendekkend zijn; de huur is dan afhankelijk van de stichtings- en de exploitatiekosten;
- b. de kosten, die voortvloeien uit de gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de stedelijke infrastructuur en het woonmilieu, komen in principe ten laste van de algemene middelen en mogen derhalve niet in de grondprijzen doorberekend worden;
- c. wanneer het bouwen van goede woningen volgens deze methode leidt tot een huur die te hoog geacht moet worden voor de lagere inkomensgroepen, is een individuele huursubsidie voor de bewoner gewenst.

Toelichting: Op deze wijze kan een steelsel ontstaan waarbij de huurder, als zijn inkomen dit mogelijk maakt, zelf de woonkosten moet opbrengen die in de privésfeer liggen, terwijl de overheid gemeenschappelijke voorzieningen, zoals vrije wegkruisingen en stadsparken bekostigt. In deze opzet zijn de huren aangepast aan de kwaliteit van de woning. De toekenning van individuele woonsubsidies afhankelijk van het inkomen, zal daarbij garanderen dat de subsidies beter dan thans ten goede komen aan huurders met lage inkomens. De bestaande objectsubsidies, die vaak bij de verkeerde mensen of instellingen terecht komen, vervallen dan. Hierdoor wordt een huurbelasting om de ten onrechte ontvangen subsidies af te romen, overbodig.

4.2. Huurberekening en objectsubsidies

De invoering van een nieuwe methode voor huur- en kostprijsberekening is noodzakelijk. De exploitatiekosten van nieuwe woningen kunnen daardoor gedurende de eerste jaren van bewoning belangrijk worden verlaagd. De kostprijs moet namelijk anders worden berekend: het voordeel van inflatie en waardeinstijging mag de exploitant niet langer dubbel ten deel vallen. Bij deze nieuwe berekening (een zgn. dynamische kostprijsberekening) wordt de aanvangshuur vastgesteld op basis van het rendement van uit te geven indexleningen met een lage maar reële rente (Zie 5.1. Financiering). In een dergelijk systeem past een indexering van de huren, b.v. aan de algemene prijsindex. Bij een goede en consequente uitwerking zal bij de invoering geen extra huurverhoging van 20% ineens nodig zijn, zoals werd voorgesteld in de Nota Volkshuisvesting (19 april 1972).

Door toepassing van de nieuwe berekening, in combinatie met indexleningen, zal een aanzienlijk lager bedrag nodig zijn voor objectsubsidies. Deze blijven echter aanvaardbaar om het aanbod te stimuleren, in het kader van het ruimtelijk beleid, bij hoge kosten voor verwerving en bouwrijp maken van gronden (b.v. meer dan 25% van de stichtingskosten) en bij experimentele woningbouw (in het bijzonder wanneer deze gericht is op het in de toekomst gewenste woonniveau). De nog toe te kennen objectsubsidies moeten dan zoveel mogelijk in de vorm van eenmalige bijdragen verstrekt worden, zodat geen subsidiëring meer plaats vindt tijdens de exploitatie.

De bij deze nieuwe methode vrijkomende subsidiebedragen dienen aangewend te worden voor extra subsidies ter stimulering van de noodzakelijke woning- en wijkverbetering en stadssanering.

4.3. Individuele woonsubsidies

Het is gewenst een algemeen stelsel van individuele woonsubsidies in te voeren voor huurders en bewoners van eigen woningen die in verhouding tot hun inkomen bijzonder hoge woonlasten hebben. Daartoe moet de regeling voor individuele huursubsidies tot alle huurwoningen worden uitgebreid en ook de koopwoningen gaan omvatten. Hierdoor wordt in het algemeen gegarandeerd dat bewoners met een inkomen gelijk aan het minimumloon, niet meer dan 1/10 van hun belastbaar inkomen hoeven te verwonen. Voor personen met een inkomen tot de welstandsgrens stijgt dit deel tot 1/6. Deze regeling zal evenwel geen betrekking hebben op zeer dure woningen. Het is efficiënt de verrekening te laten plaatsvinden door de belastingdienst

4.4. Huurwetgeving

De bestaande regelingen voor de wettelijke verplichte jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie en de huurliberalisatie moeten worden samengevoegd met de bestaande regeling voor de niet-verplichte huurverhoging in één regeling waardoor de minister van volkshuisvesting de bevoegdheid krijgt om de huurverhogingen landelijk, per regio of per woningcategorie aan een maximum te binden. Hierbij is in principe, voor de totstandkoming van een nieuwe huur, overeenstemming vereist tussen huurder en verhuurder. Voor de huur- en kooprijzen van onroerend goed in het algemeen (b.v. huizen, bedrijfspanden en grond) dient er een wettelijke regeling te komen zoals de Prijzenwet, waardoor de overheid evenals bij andere goederen en diensten zonodig door middel van prijs- of calculatievoorschriften kan ingrijpen om onverantwoorde huurprijstijgingen tegen te gaan. Daardoor kan ook de nieuwe huurberekening voor woningen voorgeschreven worden.

Van deze bevoegdheden behoort evenwel zo min mogelijk gebruik gemaakt te worden.

4.5. Huurbeleid

Liberalisatie van de huren (d.w.z. dat de minister geen gebruik maakt van bovenbedoelde bevoegdheid om huurverhogingen aan een maximum te binden) kan bijdragen tot het afstemmen van de huren op de kwaliteit van de huizen en tot het verkrijgen van gelijke huren voor gelijkwaardige woningen. Hierdoor wordt tevens de doorstroming bevorderd. Huurliberalisatie is evenwel alleen aanvaardbaar voor die gebieden en voor die sectoren waar een redelijke mate van evenwicht (2% reserve) op de regionale woningmarkt aanwezig is. Ook het huurbeleid in de niet-geliberaliseerde gebieden dient gericht te zijn op het ontstaan van huurverschillen, welke meer in overeenstemming zijn met de kwaliteit. Dit zal inhouden zowel huurstijgingen als huurdalingsen.

4.6. Woningtoewijzing en doorstroming

De gemeenten behoren de bevoegdheid om woningen toe te wijzen en te vorderen te behouden. Deze bevoegdheid moet opnieuw ingevoerd worden in de gebieden waar de Woonruimtetwet reeds buiten werking is gesteld. De Woonruimtetwet dient evenwel te worden gemoderniseerd. Het is gewenst daarbij de vorderingsmogelijkheden te verruimen, b.v. ten aanzien van woningen die aan de bestaande huursektor worden onttrokken en als "tweede woning" worden gebruikt. Voorts moet de rijksoverheid de bevoegdheid krijgen, vooruitlopend op de gewestvorming, speciale distributiegebieden aan te wijzen door hiertoe aan een groep van gemeenten een gemeenschappelijke regeling op te leggen.

Ten aanzien van bejaarden, gehandicapten, alleenstaanden en onvolledige gezinnen mag bij de woningtoewijzing geen discriminatie plaatsvinden.

De doorstroming dient gestimuleerd te worden, omdat de woningnood voor een deel wordt veroorzaakt door een onjuiste bezetting van de bestaande woningvoorraad. Dit kan b.v. geschieden door het opnemen van daartoe strekkende bepalingen in de huurcontracten en door de toekenning van doorstromingspremies. De doorstroming wordt verder bevorderd door de hypotheekgaranties van de overheid voor de aankoop van bestaande woningen, voor eigen bewoning uit te breiden.

HOOFDSTUK 5: FINANCIERING, GROND, BOUWBEDRIJF

5.1. Financiering

Zowel voor huur- als koopwoningen is introductie dringend gewenst van woningfinanciering door middel van waardevast geïndexeerde leningen met een lage- maar reële - rente (b.v. 3%). Hierdoor zullen de financieringslasten gedurende de eerste jaren van bewoning aanzienlijk verlaagd worden. Mede daardoor kan een situatie ontstaan met in het algemeen betaalbare woonlasten (Zie 4.2. Huurberekening en objectsubsidies). Deze introductie behoort bij voorkeur te geschieden in samenhang met de invoering van het "Pensioen- en Spaarloonplan D'66".

Toelichting: Bij de voorgestelde leningsvorm bevat de rente geen compensatie voor verlies aan koopkracht van de hoofdsom door de voorkomende inflatie. Daarentegen vindt een jaarlijkse indexering van de af te lossen bedragen plaats waardoor de totale koopkracht van de geleende en afgeloste bedragen uiteindelijk gelijk zal zijn. Hierbij kunnen annuïteiten (sommen van rente en aflossing per jaar) ontstaan die gedurende de looptijd van de lening, in koopkracht gelijk blijven, maar in guldens uitgedrukt, afhankelijk van de inflatie, stijgen. De bestaande financieringsmethoden kennen als regel annuïteiten die in guldens

1) Zie het D'66 rapport "Pensioenvoorziening in Nederland" van juni 1970

gelijk blijven of dalen, en waarvan de koopkracht als gevolg van de inflatie in ieder geval snel daalt. Dit heeft weer tot gevolg dat de annuïteiten bij de bestaande methoden om uiteindelijk een gelijk reëel rendement (rendement na aftrek van de inflatiekompensatie) te verkrijgen, gedurende de eerste jaren aanmerkelijk hoger moet zijn dan bij financiering met indexleningen. Dit geldt speciaal in perioden met sterke inflatie!

De financiering van het nieuwbouw- en woningverbeteringsprogramma moet door de overheid worden veilig gesteld door:

- het in ruime mate verlenen van garanties door de overheid voor aflossingen van leningen en hypotheekleningen waardoor in het algemeen een lagere rente en minder "eigen geld" benodigd is; door de verlening van garanties voor leningen en hypotheekleningen op indexbasis zal de toepassing van deze financieringsvorm op grote schaal mogelijk worden;
- voldoende Rijksleningen (eveneens op indexbasis);
- de invoering van een wettelijke regeling die beleggingsinstellingen kan verplichten tot deelneming in de woningbouw (al dan niet via de overheid) tegen een normaal rendement waarbij een monopoliewinst wordt uitgesloten; de overheid dient deze verplichting echter alleen in uiterste noodzaak op te leggen.

De financiering van de woningbouw behoort zoveel mogelijk te geschieden rechtstreeks via de kapitaalmarkt.

De gemeenten moeten door de Bank voor Nederlandse Gemeenten worden gesteund bij de voorfinanciering van de kosten van planvoorbereiding, het verwerven en het bouwrijp maken van gronden met name ook bij de stadsvernieuwing.

5.2. Grond

De waardestijging van onroerend goed die het gevolg is van overheidsactiviteiten behoort toe te vallen aan de gemeenschap. Dit kan geschieden door middel van de onroerend-goed-belasting. Verder moet de waardering bij onteigening in principe plaats vinden op grondslag van de gebruikswaarde. De overheid dient voorts het voorkeurrecht te krijgen bij alle verkopen van onroerend goed dat, krachtens een wettelijke regeling, bestemmingsplan of bouwplan, deel uitmaakt van een stadsvernieuwing of -uitbreiding, plattelandrekonstruktie, wegenplan of recreatiegebied. Mede door deze maatregelen wordt speculatie, o.a. in stadsvernieuwingengebieden tegengegaan.

Het is wenselijk te streven naar een landelijk uniform beleid voor de uitgifte van grond voor woningbouw en industrievestiging.

5.3. Bouwbedrijf

De overheid behoort een grote invloed te krijgen op de werkzaamheden van de bouwondernemingen en de zgn. projektontwikkelingsmaatschappijen, vooral door zelf grondaankopen te verrichten.

Het is gewenst bij de door deze maatschappijen te ontwikkelen projecten de inspraak van de bevolking te waarborgen.

Monopolievorming in de bouwwereld moet worden bestreden, met name bij bouwbedrijven, produktie van bouwmaterialen, advies- en ontwerp bureaus, beleggers en makelaars. Er dient een herziening van de regels van mededinging bij aanbesteding te komen.

Het is vereist het doelmatig bouwen te bevorderen door:

- normalisatie, standaardisatie en coördinatie, alsmede door een verplichte uniformiteit van de gemeentelijke bouwvoorschriften;
- de ontwikkeling van industriële produktiemethoden ten behoeve van beter, sneller en goedkoper bouwen;
- een regeling van advies- ontwerp- en uitvoeringsbevoegdheden.

De overheid zou de toekenning van financieringsmiddelen en subsidies mede kunnen hanteren om kostenverlaging te stimuleren.

HOOFDSTUK 6: DEMOKRATISERING

6.1. Eigen woning

Het eigen woningbezit en het gemeenschappelijk bezit van woningen door de bewoners dient te worden bevorderd o.a. door:

- de introductie van eigenaar-bewoners van het nieuwe systeem van woningfinanciering door middel van hypotheek op indexbasis, hetgeen speciaal van betekenis is voor jonge gezinnen (Zie 5.1. Financiering);
- Het in ruime mate verlenen van hypotheekgaranties door de overheid voor de aankoop van nieuwe en bestaande woningen, die aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen; dit geldt met name voor hypotheek op indexbasis (zie 5.1. Financiering);
- het scheppen van een recht voor iedereen van pensioenfondsen of levensverzekeringsinstellingen, welke gelden behoren voor zijn/haar pensioenrechten, deze gelden in de vorm van een hypotheek terug te lenen tegen een hypotheekrente die hoogstens 0,5% hoger is dan de feitelijke rente, die op het spaargeld wordt vergoed;
- de toekenning van individuele woonsubsidies voor eigenaar-bewoners, hetgeen speciaal van betekenis is voor de bevordering van het eigen woningbezit bij de lagere inkomensgroepen (zie 4.3. Individuele woonsubsidies).

Van de bestaande mogelijkheid tot overdracht van woningwetwoningen in eigendom van de gemeenten of woningbouwcorporaties, moeten de bewoners zoveel mogelijk gebruik kunnen maken.

6.2. Zeggenschap en bescherming huurder

Er dienen maatregelen genomen te worden gericht op:

- vorming van gekozen bewonersvertegenwoordigingen per complex woningen met reële bevoegdheden; nagegaan moet worden of het zinvol en mogelijk is financiering, eigendom en beheer van woningen te scheiden;
- democratisering van de woningbouwcorporaties, o.a. door afschaffing van de stichtingsvorm en door opneming van daartoe strekkende bepalingen in de voorwaarden tot erkenning;
- opneming van vertegenwoordigers van huurders in de huuradviescommissies, eventueel naast vertegenwoordigers van de vakbeweging;
- betere bescherming van huurders (waaronder kamerbewoners); te denken valt o.a. aan instelling van huurkamers bij de kantongerechten en aan uitbreiding van de werkzaamheden van de huuradviescommissies tot servicekosten en -verwarmingskostenkwesties.

- - - -

