

***NB: dit is een nieuwe versie d.d. 28-9-'05, gecorrigeerd voor een rekenfout<sup>1</sup>***

## **Weg met de overheid! Uw marktconforme eengezinswoning voor 1 ton!**

### **Samenvatting van het uitgebreide artikel**

**De brief van EU-Commissaris Kroes maakte de droom van de elites van woningcorporaties en vooral linkse politieke partijen kapot dat echte maatregelen in de door hen gekoesterde instanties achterwege zouden blijven. Maar wat als we nu eens teruggaan naar het begrip Volkshuisvesting zonder overheid, en kijken waar eventueel een overheidsrol zou bestaan.**

De huidige systemen van huursubsidie voor huurders en hypotheekrenteaftrek voor kopers raken op hun eind. Zowel juridisch (Europese wederzijdse en dwingende afspraken), als economisch (marktverstrend, prijs/kwaliteit loopt uit de pas), als financieel (kluwen van wederzijdse afhankelijkheden, weglekken van geld bij de burger vandaan), als sociaal (lokaal welzijnsbeleid is vooral gericht op gebieden met huurwoningen en nauwelijks op gebieden met koopwoningen). Problematisch is dat juist mensen met inkomens tussen minimum en modaal komen in de knel als de systemen het begeven.

Kritiek op de huidige systemen van volkshuisvesting is volop mogelijk. Meer dan eens is bewezen dat de huizenprijzen omhoog zijn geschoten door de ruime aftrekmogelijkheden van de hypotheekrente, gecombineerd met schaarste. Sterker, ik heb zelf gezien dat eigenaren van grond (zoals eigenaren van door de gelovigen verlaten kerken) er liever huizen op laten bouwen dan, bijvoorbeeld, een wijkcentrum of kinderdagverblijf, omdat dat meer oplevert. Zo is het niet onwaarschijnlijk dat er lucht is geblazen in de huisvestingskosten van allerlei instellingen dóór de onevenwichtige koopsector. Niet te veronachtzamen. Met een kleine berekening is aannemelijk te maken dat we alleen al wat betreft gezondheidszorg te maken met 1,7 miljard vermijdbare kosten per jaar. En het ziekenhuizen-deel van die 1,7 miljard wordt sinds januari 2005 vrolijk doorberekend aan patiënten.

De huursector is mogelijk nog vreemder. Het geld van de corporaties is door de belastingbetaler opgebracht. Je zou het maatschappelijk gebonden kapitaal kunnen noemen, al denken corporaties dat ze het vrij kunnen verhandelen, en leggen veel bestuurders hen geen strobreed in de weg. 90-95% Van alle woningen is op de een of andere manier gereguleerd door de overheid. Veel huurders krijgen gewoon huursubsidie als hun inkomen de door de verhuurder verzonden huren niet kan betalen. Een huurder is nogal een gijzelaar van het systeem, omdat hij/zij zonder de huursubsidie op straat komt te staan. De verhuurder doet over het algemeen marginaal onderhoud, past wel prijzen aan, maar niet de kwaliteit van de woningen. Prijzen anno 2005, voor woningen anno vele decennia geleden. Bovendien bouwen corporaties slechts marginaal nieuwe woningen, zodat huurders vast zitten in de woning die ze eenmaal hebben. En áls er al nieuwe woningen worden gebouwd, dan zijn die in prijs gerelateerd aan de overspannen kopersmarkt, en onbetaalbaar voor huurders met lage inkomens.

Gemeenten moeten zich sterk afvragen hoe ze investeren in een harde kern van moderne woningen voor mensen met lage inkomens. De gemeentelijke overheid maakt nu heel paradoxaal subsidieloze woningbouw onmogelijk door overdreven winst op grondexploitatie. Of maakt onvoldoende plannen voor (goedkope) woningen. Of laat lokale lasten zó oplopen dat, zoals in de grote steden, het merendeel van de eigen inwoners zich dat wonen alleen kan veroorloven dankzij subsidie door belastingbetalers elders in het land. Dat moet allemaal anders.

In veel rapportages en onderzoeken wordt uitgegaan van het huidige systeem. De hypotheekrenteaftrek wordt door rechtse partijen als gegeven beschouwd, en vooral linkse partijen koesteren de woningcorporaties. Mijn grote zorg gaat niet uit naar de woningeigenaar die over een periode van twintig jaar eerst de waarde van zijn woning ziet stijgen van 1 ton naar 2,2 ton, en daarna ziet dalen naar 1,9 ton. Maar naar de betaalbaarheid van een huurwoning of koopwoning voor mensen met de laagste inkomens als hypotheekrenteaftrek en huursubsidie vervallen. Als dat goed zit, dan kan het hele systeem zonder verwijten op de helling.

Uit een paar eenvoudige rekensommen zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Nu al zijn er zogenaamde cataloguswoningen te koop. Die worden in een werkplaats voorbereid en op de bouwplaats in elkaar gezet. Een complete opgeleverde vrijstaande eengezinswoning van 6x10 meter met 7,5 meter nokhoogte, met HR+ dubbelglas, hardhouten kozijnen, HR-ketel, keuken, enzovoorts en 12 meter tuin, plus de gebruikelijke verwervingskosten is mogelijk voor 170.000 Euro. Als die woningen in project worden gebouwd, geschakeld, met iets kleinere tuin en 5x10 meter basisoppervlak, dan moet dat mogelijk zijn voor 1 ton inclusief alle kosten. Op vloerbedekking en verdere inrichting na, en dat is gebruikelijk bij nieuwbouwwoningen.

---

<sup>1</sup> In de vorige versie was sprake van afschrijving in 30 jaar, en kwam de huur op 367 Euro per maand voor een eengezinswoning. De onderhoudskosten waren verkeerd berekend. Afschrijving in 30 jaar is niet haalbaar (huur stijgt boven 400 Euro), aangezien dan de kosten voor een appartement van pakweg 75-80 m<sup>2</sup> niet meer aannemelijk op 200 Euro uit kunnen komen.

2. Die ton is zónder hypotheekrenteaftrek op te brengen door 2 mensen met minimumloon, maar ook door een modaal gezin met 1 kostwinner. Een koppel met ieder minimumloon kan dan naar verwachting 3,75 maal hun bruto-jaarsalaris lenen, wat neerkomt op 3,75 maal 30.355,20 Euro, ofwel 114.000 Euro. Een modaal gezin kan 3,75 maal 29.500 Euro ofwel 110.625 Euro lenen.
3. Die woning moet in verhuur te brengen zijn voor 386 Euro per maand, en dan is er rekening gehouden met afschrijving van 35 jaar (normaal 50 jaar), 20% winstmarge en 1% onderhoudskosten (van de nieuwwaarde).
4. Een alleenstaande met bijstand heeft 540 Euro per maand te besteden. Het is aannemelijk dat een appartement in een project op basis van de genoemde woningen te huur is voor 197 Euro. En dat is wat ze nu ook minimaal betalen voor huurwoningen na verrekening van huursubsidie. Al kan het tegenwoordig zijn dat de verhuurder 290 Euro rekent voor een tochtige jaren-zestig flat met een laag-rendement moederhaard, en de belastingbetaler daar 93 Euro huursubsidie bij legt.

Zonder subsidiesysteem woont de alleenstaande met bijstand in een modern appartement met dubbel glas en hoogrendementsverwarming, waardoor ook nog eens de stookkosten afnemen. Zonder subsidiesysteem kunnen 2 mensen met minimumloon zich een moderne eengezinswoning met tuin veroorloven.

Maar deze constatering heeft consequenties. Men kan niet als overheid bevorderen dat tochtige afgeleefde flats met gevelkachels uit de jaren zestig voor een prijs worden weggezet die hoger ligt dan wat in verhouding is tot onze "normwoning". 100 Euro huur per maand lijkt mij wel genoeg. Zowel huurprijzen als verkoopprijzen van bestaande huurwoningen in de gereguleerde sector zouden dus onmiddellijk moeten worden verbonden aan de prijs van onze normwoning. Een op te richten OVA (Onafhankelijke Volkshuisvestings Autoriteit, analoog aan de OPTA) zou er toezicht op moeten houden dat de prijzen worden aangepast, dat corporaties niet hun kapitaal overhevelen, dat er voldoende moderne woningen worden bijgebouwd voor mensen met de laagste inkomens en anderen die in goedkope woningen willen wonen.

Er blijft een rol voor verhuurders, of ze zich nu sociaal noemen (anno 2005 alleen nog een cosmetisch begrip) of niet. Voor mensen met een laag inkomen is het hebben van een koopwoning vaak een bron van zorg en onzekerheid. Aan de andere kant gaat van koopwoningen een positief effect op de maatschappij uit.

Ook de overheid heeft een rol. Het is aan de politiek om de rol van de overheid te herdefiniëren waar het subsidieloze systeem tot misstanden leidt. Zorg dat grote gezinnen goed kunnen wonen. Zorg dat de kwetsbaarsten op de woonmarkt goed door de overgangsfase naar het subsidieloze tijdperk komen, en verzekerd blijven van moderne betaalbare woningen.

Aan de corporaties in de nieuwe situatie zouden nadere eisen kunnen worden gesteld. Zoals het binnen een complex verplicht stellen van huisregels, het doen van goed onderhoud doen, en corporaties zouden huurders op de hoogte moeten houden van de economische afschrijving van de woningen, en na afloop van de termijn zorgen voor goede vervanging. Daarmee wordt huren extra aantrekkelijk, vergelijkbaar met het leasen van een auto, ten opzichte van koop. Vandaar ook de van 50 jaar naar 35 jaar verkorte afschrijvingstermijn. Huren is dan niet meer voor wie kopen niet kan betalen, maar voor wie gemak wil qua onderhoud, zekerheid van een kwalitatief goede woning, en een leefbare omgeving in een sociale gemeenschap.

Misschien moet de aansturing van de corporaties worden bepaald door managementlicenties, waardoor huurders en gemeenten de vinger aan de pols houden in het beleid van corporaties. Dat vereist ook dat huurdersvertegenwoordigingen beter worden opgeleid en begeleid om aan die taak te kunnen voldoen. Er zou bovendien eens kunnen worden nagedacht over het importeren van het Engelse *leasehold* arrangement. Daarbij is de woning wel eigendom, maar is er een soort van vereniging van eigenaren die dus mede-eigenaar blijft en de servicekosten worden gedeeld. Een tussenvorm met volledige individuele koop, dus.

Het gaat om het sparen van de kool en de geit. Hoe kun je volharden dat mensen veel meer voor een woning betalen dan die waard is, en dat vervolgens door de belastingbetaler laten bijpassen, terwijl zonder overheid deze woningen veel goedkoper zijn, en bovendien de belastingbetaler de subsidies in zijn zak mag houden?

Rotterdam, september 2005

Joost Smits, bestuurskundige en politiek actief op lokaal niveau in Rotterdam

Eigenaar koopwoning sinds 1999 en daarvoor 9 jaar huurder van een corporatiewoning

[www.prize.nl/jsmits/pol](http://www.prize.nl/jsmits/pol)

## Weg met de overheid! Uw marktconforme eengezinswoning voor 1 ton!

**De nog ongepubliceerde uitgelekte brief van EU-Commissaris Kroes was de knuppel in het hoenderhok. Kapot was de droom van de elites van woningcorporaties en vooral linkse politieke partijen dat echte maatregelen in de door hen gekoesterde instanties achterwege zouden blijven. En nog steeds is men in de pers vooral bezig de bestaande praktijken en gevestigde belangen hooguit in een nieuw perspectief te brengen. Maar wat als we nu eens teruggaan naar het begrip Volkshuisvesting zónder overheid, en kijken waar eventueel een overheidsrol zou bestaan.**

Wat nijpend is in de kwestie van de hele volkshuisvesting is dat op de eerste plaats de huidige systemen van huursubsidie voor huurders en hypotheekrenteaftrek voor kopers op hun eind raken. Zowel juridisch (Europese wederzijdse en dwingende afspraken), als economisch (marktverstoring, prijs/kwaliteit loopt uit de pas), als financieel (kluwen van wederzijdse afhankelijkheden, weglekken van geld bij de burger vandaan), als sociaal. Wat dat laatste betreft een voorbeeld: het grootste deel van de welzijnsbudgetten van de Rotterdamse deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek gaat naar Schiebroek, waar de goedkope huurwoningen staan, en dat is toch raar?

Ten tweede dreigen juist de mensen met lage inkomens tot modaal in de knel te komen als de systemen het begeven, door het ontbreken van oplossingen en perspectieven. Terwijl met hypotheekrenteaftrek en scheefwonen van rijkere in gesubsidieerde huurwoningen die rijkere worden bevoordeeld op kosten van de gemeenschap. De doelstelling, volkshuisvesting, is buiten beeld geraakt.

### Analyse en anekdote

Kritiek op de huidige systemen van volkshuisvesting is volop mogelijk. 90% Van alle koopwoningen is met een hypotheek belast. Meer dan eens is bewezen dat de huizenprijzen omhoog zijn geschoten door de ruime aftrekmogelijkheden van de hypotheekrente, gecombineerd met schaarste. Sterker, ik heb zelf gezien dat eigenaren van grond (zoals eigenaren van door de gelovigen verlaten kerken) er liever huizen op laten bouwen dan, bijvoorbeeld, een wijkcentrum of kinderdagverblijf, omdat dat meer oplevert. Zo is het niet onwaarschijnlijk dat er lucht is geblazen in de huisvestingskosten van allerlei instellingen dóór de onevenwichtige koopsector. Niet te veronachtzamen. De medische sector in Nederland is in de orde van grootte van 50 miljard. Als met een vuistregel 1/3 daarvan huisvesting is (al dan niet virtueel in de boeken, maar naar doorberekende kostenplaatsen wel relevant), en er zit, stel, 10% (of meer???) lucht in die kosten door de concurrentie met woningbouw, dan hebben we

alleen al wat betreft gezondheidszorg te maken met 1,7 miljard vermijdbare kosten per jaar. Laat ik erop wijzen dat er ook nog onderwijs, defensie, welzijnssector, diverse kantoren van overheden op allerlei niveaus en hun diensten, onderzoeksinstellingen, enz. zijn. En het ziekenhuizen-deel van die 1,7 miljard wordt sinds januari 2005 vrolijk doorberekend aan patiënten.

De huursector is mogelijk nog vreemder. 90-95% Van alle woningen is op de een of andere manier gereguleerd door de overheid. De minister stelt er elk jaar de maximale huurstijging van vast, en probeert met de verhuurders af te spreken om de stijgingen te matigen. De verhuurders hebben daar vaak maling aan en laten huren gewoon maximaal stijgen. Kan ook, want linkse partijen roepen huurders op om bij de minister te demonstreren en laten de verhuurders buiten schot. Als een woning wordt verlaten en er komen nieuwe huurders in, dan kan het zijn dat die véél meer dan de vorige huurder gaan betalen voor dezelfde woning. Weliswaar is er een maximum en een puntenstelsel, maar niemand is erg gemotiveerd om huren te matigen, omdat veel huurders gewoon huursubsidie krijgen als hun inkomen de door de verhuurder verzonden huren niet kan betalen. Huursubsidie, opgebracht door de belastingbetaler. Een huurder is nogal een gijzelaar van het systeem, omdat hij/zij zonder de huursubsidie op straat komt te staan. De verhuurder doet over het algemeen marginaal onderhoud, past wel prijzen aan, maar niet de kwaliteit van de woningen. Geen politiekeurmerk veilig wonen, marginale fysieke maatregelen om onveilige plekken te verwijderen, geen isolatie van woningen en geen fatsoenlijke HR-combiketels, maar gaskachels en moederhaarden, met rendement 40%. En, op het sociale vlak (goede uitzonderingen daargelaten) slechts weinig inzet in het verbeteren van de samenhang van de buurt. Prijzen anno 2005, voor woningen anno vele decennia geleden. Waar verenigingen van eigenaren met de bewoners van panden of zelfs buurten bindende afspraken maken over gedragsregels (was over het balkon, lawaai, soort vloerbedekking), laten corporaties dat in de lucht hangen. Bovendien bouwen corporaties slechts marginaal nieuwe woningen, zodat huurders vast zitten in de woning die ze eenmaal hebben. En áls er al nieuwe woningen worden gebouwd, dan zijn die in prijs gerelateerd aan de overspannen kopersmarkt, en onbetaalbaar voor huurders met lage inkomens. Of het zijn zo kleine woningen dat het de vraag is of huurders daar prettig in wonen.

Het is niet allemaal kommer en kwel. In de Rotterdamse deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek weet ik van een corporatie die in haar recente herstructurering moest worden aangesproken omdat ze zoveel terug wilde geven aan de bewoners dat haar voortbestaan op de tocht

kwam. Maar ik heb ook berekeningen gezien waar een andere woningbouwvereniging hier in een project bouwkosten rekende inclusief grondaankoop, terwijl ze die grond al in bezit had, om zo dubbel te vangen. En weer een andere corporatie bouwde, naar mijn mening, een beetje rare woningen, die 329.000 Euro moesten kosten. De verkoop lukte niet zo best, en nu staan ze te huur voor 1.350 Euro per maand. Als je dat bedrag kunt betalen per maand, dan kun je toch beter slagen op de kopersmarkt?

Dat geld van die corporaties is door de belastingbetaler opgebracht. Je zou het maatschappelijk gebonden kapitaal kunnen noemen, al denken corporaties dat ze het vrij kunnen verhandelen, en leggen veel bestuurders hen geen strobreed in de weg. Die verzelfstandiging van corporaties was niet zo'n heel slecht idee 10 jaar geleden. Destijds bestond een nogal onoverzichtelijk geheel van allerlei wederzijdse afhankelijkheden. Echter, het is misschien administratief helderder geworden; het gaat veel te weinig om de burger die gewoon leuk wil wonen. Denk eraan dat de zeperd van het suffe project van die onverkoopbare woningen feitelijk moet worden opgebracht door honderden huurders van goedkope woningen. Is dat "sociaal"? Corporaties schermen er nu mee dat in het huidige systeem rijk en arm, blank en zwart, door elkaar wonen. In de praktijk heeft Rotterdam bar veel goedkope huurwoningen, waarin vooral mensen wonen met lage inkomens, die in de grote steden vaak niet wit zijn. Wie een beetje geld heeft vlucht weg naar mooie ruime koopwoningen in de Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek, Bleiswijk, Nieuwerkerk a/d IJssel, Maassluis en Barendrecht. Vandaar dat het Rotterdams gemeentebestuur extra inzet op het vervangen van een groot deel van de huursector door koopwoningen. Lullig is dat de corporaties in de omliggende gemeenten niet van plan zijn om betaalbare huurwoningen neer te zetten. Ze hebben in het verleden hun huurders-met-kleine-beurs met bewust beleid verdreven naar Rotterdam, en vinden het wel best zo. Daardoor komen mensen met lage inkomens ervoor te staan ver uit de omgeving van Rotterdam te verhuizen. Alsof een huurder ook vogelvrij moet zijn.

Gemeenten spelen een zeer dubieuze rol. Naar alle maatstaven blijft Rotterdam, ook als het gemeentebestuur zou slagen in haar beleid, een sociale stad, met ruime goedkope huisvesting. Maar toch moeten zowel Rotterdam, als de omliggende gemeenten, en ook gemeenten elders in Nederland zich sterk afvragen hoe ze investeren in een harde kern van moderne woningen voor mensen met lage inkomens. Laat ik het "rechts" benaderen: de overheidsbestuurder die nu corporaties de woningen en grond laat verjubelen, en huurders als sloopnomaden van sloopcomplex naar sloopcomplex laat verhuizen, komt straks op de koffie als hoe dan ook voor deze groep ooit nieuwe woningen moeten worden gebouwd en er

dan geen gebruik meer kan worden gemaakt van winsten verkregen uit herstructureringsprojecten.

Wat te denken van de gemeente die vaak (er zijn uitzonderingen) heel paradoxaal subsidieloze woningbouw onmogelijk maakt door overdreven winst op grondexploitatie. Of die eenvoudig onvoldoende plannen maakt voor (goedkope) woningen. Of de gemeente die niet in staat is keuzes te maken in beleid en daardoor elk jaar een grotere slokop is van belastinggeld van de eigen inwoners. Sterker, een lokale overheid die lokale lasten zó laat oplopen dat, zoals in de grote steden, het merendeel van de eigen inwoners zich dat wonen alleen kan veroorloven dankzij subsidie door belastingbetalers elders in het land. Dat noem ik nou asociaal. Met excuses voor deze conclusie aan de coalitie van Leefbaar Rotterdam, VVD en CDA die na jaren van haast Sovjetsocialistisch wanbeleid het puin niet in een raadsperiode geruimd krijgt.

In veel rapportages en onderzoeken wordt uitgegaan van het huidige systeem. De hypotheekrenteaftrek wordt door vooral rechtse partijen als gegeven beschouwd. Uit misplaatste bescherming van hun vermeende kiezers. Immers, zoals voorzitter Kohnstamm van de Raad van Onroerende Zaken voorspelde voor als de aftrek zou worden opgeheven: "Een gemiddelde woning verandert nu van eigenaar voor 220.000 euro, over 10 jaar doet hetzelfde huis nog maar 190.000 euro".<sup>2</sup> Hij vergeet voor het gemak dat in 1995 een koopwoning voor gemiddeld net over de ton weg ging.<sup>3</sup> Alsof deze waardeverdubbeling door speculatie een onvervreemdbaar recht is. En alsof gewoon voldoende woningen bouwen niet óók een prijseffect heeft. En bouwen, daar zijn politiek links en rechts het over eens. En alsof de prijsontwikkeling te voorspellen is.

In de huursector koesteren vooral linkse partijen de corporaties. Men geeft er hoog van op dat bij demonstraties tegen kabinetsbeleid directeuren van corporaties vooraan meelopen. Een paar weken later wordt bekend dat corporatiedirecteuren diep uit de ruif van de door de belastingbetaler geschonken middelen krijgen. In bijna alle analyses staan het (behoud van) systeem en de instellingen voorop, in plaats van de bewoners van de woningen.

Mijn grote zorg gaat niet uit naar de woning-eigenaar die over een periode van twintig jaar eerst de waarde van zijn woning ziet stijgen van 1 ton naar 2,2 ton, en daarna ziet dalen naar 1,9 ton. Maar naar de betaalbaarheid van een huurwoning of koopwoning voor mensen met de laagste

<sup>2</sup> AD, "Links doet link", 14 september 2005

<sup>3</sup> Site NVM:

[www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=nvm000041&itemid=nvm030563](http://www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=nvm000041&itemid=nvm030563)

inkomens als hypotheekrenteaf trek en huursubsidie vervallen.

Ook in landen om ons heen bestaan problemen om woningen betaalbaar te houden. Vaak zet daar kortzichtig "marktconform" denken de toon. In Nederland is het probleem dat er ook geen sociale woningbouw meer is, maar dat het verschil door de belastingbetaler wordt bijgesteld, en de bouwers/exploitanten er met de winst lachend vandoor gaan. Écht sociaal is een systeem waar weliswaar winsten worden gemaakt, maar waar alle burgers een prettig dak boven het hoofd hebben, en de overheid niet juist veroorzaakt dat geld van de burger weglekt. "Marktconform" is dan niet "de prijs is wat de gek ervoor wil geven", maar "wat kost iets nou werkelijk als er geen overheid tussen zou zitten".

Laat ik een paar rekenvoorbeelden geven over koopwoningen, huurwoningen en koopkracht.

## Rekenvoorbeelden

### Rekenvoorbeeld 1: wat kost een koopwoning?

Als we het hebben over volkshuisvesting, dan moeten we eerst zien wat een woning anno 2005 nu feitelijk kost.

Geen woning zonder bouwgrond. Wat kost bouwgrond? Volgens het Bouwcentrum Rotterdam, dat een overzicht bijhoudt van bouw kavels in heel Nederland kost een vierkante meter gemiddeld 250 Euro<sup>4</sup>. Als we de overheid even weglaten, zoals dit artikel is opgebouwd, dan kost een lap grond in principe NIETS. Maar, de lap moet wél bouwrijp worden gemaakt: tenzij sanering nodig is, het ophogen en egaliseren, de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen, enz. Ook de aanleg van wegen, speelplaatsen en groenvoorzieningen wordt in de bouwrijp-prijs opgenomen. Het is praktijk om in verschillende lagen winst te maken op bouwgrond. Op de eerste plaats de gemeente. Voorbeeld is het Rotterdamse Ontwikkelingsbedrijf OBR dat zelfs als doel heeft winst te maken uit grondexploitatie. Dan is er de projectontwikkelaar. En de aannemer, bij wie het gebruikelijk is dat diverse klussen worden uitgevoerd door onderaannemers. Zo is de klinkertoplaag van de verbindingsweg van 400 meter door mijn wijk een paar jaar geleden vrijwel geheel gelegd door één jongeman, op zijn knietjes, met een kruiwagen en hamertje. Het is bekend ook, dat er sprake is van wisselende winstpercentages. Laten we het voor het gemak schatten op 20% winst gemiddeld per laag. We laten op de eerste plaats de overheid er even tussenuit, en voor de efficiency ook een laag daaronder. Als we vier lagen van 20% winst aftrekken van die 250 Euro, en we tellen er weer twee lagen bij op, dan komen we op een geschatte reële prijs van bouwgrond van 173 Euro per vierkante meter.

Wat kost het bouwen van een woning? Dat kan op allerlei manieren. Voor het doel van dit artikel zal ik uitgaan

<sup>4</sup> Er verschijnt regelmatig een overzicht van Bouwcentrum Rotterdam in samenwerking met VROM, zie [www.bouwcentrum-rotterdam.nl](http://www.bouwcentrum-rotterdam.nl), klik op Bouwcentrum Boekhandel

van een woning betaalbaar door mensen met lage inkomens tot modaal, die voldoet aan alle moderne eisen. Particulieren die kavels kopen laten tegenwoordig vaak de traditionele bouwmethoden links liggen, omdat die erg duur zijn geworden. Ze kijken dan naar cataloguswoningen: je zoekt een woning uit als in een catalogus, bestelt die, en hij wordt geleverd. Tegenwoordig kan aan alle persoonlijke wensen worden voldaan. Alle onderdelen worden in een werkplaats gemaakt, en op de bouwlocatie in elkaar gezet. Een vrijstaande woning met pannendak, alle voorzieningen zoals keuken en sanitair, elektrische installatie volgens NEN-1010 norm, HR+ dubbelglas, hardhouten kozijnen, HR-ketel, met als maat 6x10 meter, met nokhoogte van 7,5 meter, kost 135.000 Euro<sup>5</sup>. Een belletje met een verkoper bevestigt dat deze woning bij oplevering vergelijkbaar is met woningen in traditionele bouw. Dus geen behang, maar wel behangklaar, geen vloerbedekking. Met een voortuin van 2 meter, en 10 erachter, zou de bouwgrond te koop moeten zijn voor 132 vierkante meter maal 173 Euro = 22.836 Euro. Opgeteld bij de 135.000 Euro van de woning, totaal net iets meer dan anderhalve ton. Voor een vrijstaande woning. Daar komen zo'n 8% verwervingskosten (notaris, enz.) bij, en dan kost deze moderne vrijstaande woning 170.000 Euro.

Als we van deze woningen het basisoppervlak terugbrengen tot 5x10 meter, en de achtertuin tot 6 meter, dan zakt de prijs naar 15.570 voor de grond plus naar schatting 1 ton voor de woning zelf. Maken we er geschakelde woningen van in een groter project, dan zou er met de prijzen van nu een eengezinskoopwoning mogelijk moeten zijn, inclusief verwervingskosten, van 1 ton.

### Rekenvoorbeeld 2: wat kost een huurwoning?

Laten we die woning eens verhuren. Stel, je schrijft zo'n woning af in 35 jaar (praktijk is 50 jaar). Je bent gemiddeld jaarlijks wat kwijt aan onderhoud en belastingen. Laat dat 1% van de nieuwwaarde zijn<sup>6</sup>. Je wil ook nog 20% winst maken, stel. Sommetje: 1 ton, delen door 35 is 2.857 Euro (zo mag je dat eigenlijk niet doen, afschrijving is eerste jaar het meest, maar voor het voorbeeld even). 1% Van de nieuwwaarde aan onderhoud erbij, komt op 3.857 Euro per jaar. Per maand 321 Euro. Winstpercentage erbij, kom je op 386 Euro per maand. Voor een eengezinswoning, van 5x10 meter met nokhoogte van 7,5 meter, met alle hoogrendementstoestanden, keuken, en zo voort.

### Rekenvoorbeeld 3: Koopkracht - bijstand en koopwoning?

Iemand met een bijstandsinkomen, hoe ver komt die op de kopersmarkt?

Een samenwonend koppel krijgt 1.153,96 Euro per maand (incl. vakantiegeld)<sup>7</sup>. Je kunt onder de huidige praktijk, waar dus de overheid een flink stuk hypotheekrenteaf trek verzorgt, 5x je bruto-inkomen lenen.

<sup>5</sup> [www.cataloguswoning.nl](http://www.cataloguswoning.nl) geeft online een voorbeeld van specificaties en bijbehorende prijsindicatie. Er zijn veel meer websites en leveranciers op dit gebied.

<sup>6</sup> Advies van Independer.nl

<sup>7</sup> Site ministerie Sociale Zaken:

[http://home.szw.nl/navigatie/rubriek/dsp\\_rubriek.cfm?rubriek\\_id=4&subrubriek\\_id=401&link\\_id=65456](http://home.szw.nl/navigatie/rubriek/dsp_rubriek.cfm?rubriek_id=4&subrubriek_id=401&link_id=65456)



Onverantwoord, overigens. Dat is voor een samenwonderend koppel dus  $5 \times 12 \times 1.153,96 = 69.237,60$ . Ze komen 30.000 te kort voor de woning van 1 ton. Meer nog, want er ligt geen vloerbedekking op de vloer. In de fictieve situatie van dat er geen hypotheekrenteaf trek meer is zal het maximum wel ergens rond 75% van het huidige liggen. Ik kon geen goede berekening vinden, maar ben uitgegaan van dat in de onderste schijven van de belastingen de heffing rond 40% ligt. Je bent die 40% van de rente die je nu mag aftrekken dan dus kwijt. Maar er zit meer vast aan de lening die een hypotheek nu eenmaal is dan alleen rente. Laten we er dus van uitgaan dat na afschaffing van de hypotheekrenteaf trek maximaal nog 75% van 5 is 3,75 maal het brutoinkomen mag worden geleend. Bij de bijstanders is dat 51.928,20, en komen ze 48.000 Euro te kort.

Een koppel van 23 jaar of ouder met beiden minimumloon heeft per maand twee maal 1.264,80 Euro bruto<sup>8</sup>. Dat is dus 30.355,20 Euro per jaar. Momenteel kan daar een woning van anderhalve ton mee worden gekocht (5x), maar na afschaffing van de hypotheekrenteaf trek naar schatting, pakweg 3,75 maal ofwel 114.000 Euro. Voldoende voor de woning met vloerbedekking erin.

Een koppel met modaal inkomen heeft per jaar 29.500 bruto<sup>9</sup>. Na afschaffing hypotheekrenteaf trek is 110.625 te lenen, ook vloerbedekking, dus.

De ziekenfondsgrens ligt in 2005 bij 33.000 Euro bruto per jaar<sup>10</sup>.

Met wat rekenwerk als op de achterkant van een bierviltje is aannemelijk te maken dat een moderne eengezinswoning van 5 bij 10 meter met nokhoogte 7,5 meter te huur moet zijn voor 387 Euro per maand. Een appartement vanzelfsprekend voor een deel daarvan. Volgens het rapport "Betaalbaarheid van het wonen" van het Ministerie van VROM<sup>11</sup> betaalt iemand op bijstandsniveau gemiddeld 223 Euro netto huur per maand, na aftrek van huursubsidie. Huursubsidie verlaagt de huur tot uiterlijk 197,37 Euro<sup>12</sup> voor mensen met de laagste inkomens<sup>13</sup>. Die prijzen zijn haalbaar. Het is aannemelijk dat er nu (meteen!) moderne appartementen

<sup>8</sup> Site ministerie Sociale Zaken:  
[http://home.szw.nl/navigatie/rubriek/dsp\\_rubriek.cfm?link\\_id=57965&doctype\\_id=15](http://home.szw.nl/navigatie/rubriek/dsp_rubriek.cfm?link_id=57965&doctype_id=15)

<sup>9</sup> Site Centraal Planbureau:  
[www.cpb.nl/nl/econ/nlinfo.html](http://www.cpb.nl/nl/econ/nlinfo.html)

<sup>10</sup> [www.minvws.nl/nieuwsberichten/z/2004/vaststelling-loongrens-2005.asp](http://www.minvws.nl/nieuwsberichten/z/2004/vaststelling-loongrens-2005.asp)

<sup>11</sup> Ministerie van VROM, "Betaalbaarheid van het wonen", oktober 2004, blz. 13,  
[www.vrom.nl/get.asp?file=docs/publicaties/wonen4083.pdf&dn=4083&b=vrom](http://www.vrom.nl/get.asp?file=docs/publicaties/wonen4083.pdf&dn=4083&b=vrom)

<sup>12</sup> Volgens de online huursubsidieberekening van VROM, [http://www.vrom.nl/huursub\\_berekening2005](http://www.vrom.nl/huursub_berekening2005). Volgens een ander document ligt de normhuur op 179 Euro, maar er zal nog wel ergens een toeslag op zitten waardoor de huur incl. huursubsidie niet onder 197 Euro daalt.

<sup>13</sup> Een alleenstaande met bijstand krijgt 549,28 Euro per maand. Bij die 197 Euro komt gemiddeld 123 Euro aan bijkomende woonlasten volgens het betaalbaarheidsrapport van VROM. Blijft per maand 229 Euro over voor eten, sport, verzekeringen, medische kosten, enz.

ten kunnen worden gebouwd die aan mensen met de laagste uitkeringen kunnen worden verhuurd zonder subsidies. Door de hoogrendementsketel en het dubbel glas besparen ze ook nog eens op stookkosten.

Uit het rekenvoorbeeld blijkt dat een moderne woning met tuin voor en achter te koop zou moeten kunnen zijn voor 1 ton. Dat is zonder hypotheekrenteaf trek of andere overheidsinmenging betaalbaar voor koppels met twee maal minimumloon, modale gezinnen en iedereen die daarboven zit qua inkomen.

## Lucht uit de prijzen

Mits deze woningen in voldoende mate worden gerealiseerd (gemengd met andere typen woningen om niet een tweede "Rotterdam" te krijgen) is er geen enkele reden om niet tot afbouw van huursubsidieregelingen en/of hypotheekrenteaf trek over te gaan.

Er is bovendien geen enkele reden om niet mee te gaan in het advies dat o.a. door de Europese Commissie is ingediend. Niet per sé de verkoop van huurwoningen, maar de ontvlechting waarbij nu door overheidsregelingen 1. woningen duurder zijn dan nodig en 2. mensen met hoge inkomens toch gesubsidieerd wonen.

Er treedt wel enige complicatie op. Het zou unfair zijn om eerst in 1995 woningen in beheer te geven bij corporaties, vervolgens door hypotheekrenteaf trek en laks bouwbeleid lucht in de prijzen te blazen, en daarna huurders zwaar te laten betalen voor de woning die ze al lang huren. Terwijl voor 1 ton een moderne nieuwe woning met tuin beschikbaar kan zijn. De woning uit Rekenvoorbeeld 1 is dus een soort normwoning, waartegen in de gereguleerde sector alle andere woningen moeten worden afgezet. Men kan niet als overheid bevorderen dat tochtige afgeleefde flats met gevelkachels uit de jaren zestig voor een prijs worden weggezet die hoger ligt dan wat in verhouding is tot die normwoning. En wie zijn eigen huurflat van 80 vierkante meter van jaren oud "mag" kopen voor anderhalve ton wordt getild. Aan de andere kant, mooie nieuwe ruime appartementen in aantrekkelijke wijken met veel voorzieningen zouden best 300 Euro per maand kunnen gaan kosten. Verkooprijzen van bestaande huurwoningen zouden dus onmiddellijk moeten worden verbonden aan de prijs van onze normwoning.

Maar als we dat stellen, dan is het eigenlijk ook zo dat in de gereguleerde sector een huurwoning qua huur moet worden gerelateerd aan die normwoning van 386 Euro per maand. Als bij ontbreken van een overheid zo'n tochtige jaren zestig flat van 50 vierkante meter met gevelkachels naar verhouding toch niet ver boven de 100 Euro per maand zou mogen kosten, hoe kan het dan dat een corporatie die verhuurt voor, ik noem maar wat,

290 Euro, en de belastingbetaler wordt aangeslagen om er 70 Euro huursubsidie op toe te leggen?

Is het niet tijd om onmiddellijk alle huren in de gereguleerde sector te conformeren aan de normhuur? Zelfs in afwachting van de werkelijke bouw van die normwoningen? Daarbij zijn ook beschermende maatregelen nodig. Immers, zoals Carel Weeber in de NRC van 10 september stelt, dreigen Russische toestanden. In mijn interpretatie: in het zicht van scherpe "waardedaling" van "hun" bezit is het te verwachten dat corporaties kapitaal overhevelen naar het vaak al lang bestaand, meer openlijk commerciële zusterbedrijf, dat nu ook een corporatie buiten beeld van pottenkijkers al "helpt" in de uitoefening van haar sociale taken. Breng daarom de immense kapitalen van corporaties onder toezicht (curatele) van een onafhankelijke instantie analoog aan de OPTA: de OVA (Onafhankelijke Volkshuisvestings Autoriteit).

Door het op norm brengen van alle huren zullen corporaties moeten afboeken op "hun" vermogen, maar allicht, het is eigenlijk gewoon geld van de belastingbetaler, sociaal gebonden vermogen, dat door ons allemaal is opgebracht. Op deze manier komt het terecht bij huurders en kopers, bij de gewone man, in plaats van corporatiedirecteuren, banken, grondspeculanten, aannemers en projectontwikkelaars. Corporaties die dat willen kunnen, net als andere nieuwe clubs en verenigingen, intekenen op nieuwbouwprojecten. Of vrede hebben met de situatie, want uiteindelijk hebben we alleen de lucht gelaten uit de opgeblazen prijzen.

Er blijft een rol voor verhuurders, of ze zich nu sociaal noemen (anno 2005 alleen nog een cosmetisch begrip) of niet. Zoals Rotterdams SP-raadslid Theo Cornelissen zegt op zijn weblog: "De administratiekosten van een huurwoning zijn [...] minimaal. [...] Het groot onderhoud van een huurwoning kan collectief en dus veel goedkoper worden aangepakt."<sup>14</sup> In het rapport "De betekenis van eigenwoningbezit"<sup>15</sup> wordt een overzicht gegeven van de voor- en nadelen van kopen en huren voor het individu en voor de maatschappij. Ik selecteer hier een paar passages, maar ik verwijs de lezer naar de zeer leeswaardige bladzijdes 32 en 33 van het rapport met veel uitgebreidere analyse.

"In deze studies wordt ook ingegaan op nadelen van eigenwoningbezit voor het individu. Het zou een negatief effect kunnen hebben op welzijn en

<sup>14</sup>

<http://theocornelissen.sp.nl/weblog/2005/09/16/uitverkoop-van-huurwoningen/>

<sup>15</sup> In het rapport "Op eigen kracht, Eigenwoningbezit in Nederland, november 2004", [www.vromraad.nl/Download/advies44.pdf](http://www.vromraad.nl/Download/advies44.pdf), wordt het interne rapport "De betekenis van eigenwoningbezit" genoemd, van de hand van M. Elsinga en J. Hoekstra (Onderzoeksinstituut OTB) (2004). VROM-raad, achtergrondstudie nr. 017, Den Haag

gezondheid en men zou gevangen kunnen zitten in de eigen woning. Het gaat dan om gevallen van betaalbaarheidsproblemen en gedwongen verkoop. De nadelen blijken dan ook vooral voor te komen bij huishoudens met lage inkomens en in buurten met veel sociaal-economische achterstand."

Over koopwoningen: "Als voordelen voor de maatschappij komen naar voren de hogere stabiliteit van buurten, de hogere betrokkenheid van bewoners, een beter onderhoud van de woningen en het beperken van sociaal ongewenst gedrag."

Ik laat met opzet overal de overheid buiten beschouwing. Het is aan de politiek om de rol van de overheid te herdefiniëren waar het subsidieloze systeem tot misstanden leidt. Laat in het subsidieloze tijdperk scheefwoners gewoon met rust, en zorg voor zoveel goedkopere woningen als nodig zijn in een goede menging met duurdere. In Hillegersberg werd de eerste Nederlandse Aldi ooit opgericht; analoog: wie veel geld te spenderen heeft mag de keus maken dat niet aan huisvesting uit te geven. Denk er eens over om uitkeringsgerechtigden toe te staan een koopwoning te houden of zelfs te verwerven, gegeven de positieve werking van eigenwoningbezit op de maatschappij. Zorg dat grote gezinnen goed kunnen wonen. Zorg dat de kwetsbaarsten op de woonmarkt goed door de overgangsfase naar het subsidieloze tijdperk komen, en verzekerd blijven van moderne betaalbare woningen.

Aan de corporaties in de nieuwe situatie zouden nadere eisen kunnen worden gesteld. Zoals het binnen een complex verplicht stellen van huisregels, gelijk verenigingen van eigenaren dat doen. Goed onderhoud doen, en niet marginaal, waardoor feitelijk nu kapitaalvernietiging wordt gepleegd. En corporaties zouden huurders op de hoogte moeten houden van de economische afschrijving van de woningen, en na afloop van de termijn zorgen voor goede vervanging. Daarmee wordt huren extra aantrekkelijk, vergelijkbaar met het leasen van een auto, ten opzichte van koop. Vandaar ook de van 50 jaar naar 35 jaar verkorte afschrijvingstermijn. Huren is dan niet meer voor wie kopen niet kan betalen, maar voor wie gemak wil qua onderhoud, zekerheid van een kwalitatief goede woning, en een leefbare omgeving in een sociale gemeenschap.

Of er veel ruimte zal zijn voor de machtige rol die corporaties nu hebben is de vraag. Misschien moet het hele systeem, waarbij nu goedbedoelende huurdersverenigingen het opnemen tegen gewiekste goedbetaalde corporatie-bobo's, worden vervangen door een systeem van managementlicenties, waardoor huurders en gemeenten de vinger aan de pols houden in het beleid van corporaties. Dat vereist ook dat huurdersvertegenwoordigingen beter worden opgeleid en begeleid om aan die taak te kunnen voldoen. Er zou bovendien eens

kunnen worden nagedacht over het importeren van het Engelse *leasehold* arrangement. Daarbij is de woning wel eigendom, maar is er een soort van vereniging van eigenaren die dus mede-eigenaar blijft en de servicekosten worden gedeeld. Een tussenvorm met volledige individuele koop, dus.

Of er naast de al bestaande koopsubsidie van het Ministerie van Volkshuisvesting<sup>16</sup> nog behoefte is aan hypotheekrenteaftrek is maar de vraag, nu aannemelijk is dat de markt ook kan functioneren zonder subsidie. Misschien dat de adviezen van belastinggoeroe Leo Stevens wat helpen. Minimaal moet worden gezorgd dat niet zoals nu de rijken het meeste profiteren, terwijl iedereen de mond vol heeft over "sociaal" en "de gewone man".<sup>17</sup>

Geleidelijke afbouw van de aftrek lijkt wijs, maar het is de vraag of als huurprijzen en verkoopprijzen van huurwoningen worden gerelateerd aan de normwoning uit Rekenvoorbeeld 1 en er meer van dat soort woningen worden gebouwd en weggezet voor 1-2 ton dat niet veel meer effect heeft op de huizenprijzen dan afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het gaat hier ook om het sparen van de kool en de geit. Hoe kun je volharden dat mensen veel meer voor een woning betalen dan die waard is, en dat vervolgens door de belastingbetaler laten bijpassen, terwijl zonder overheid deze woningen veel goedkoper zijn, en bovendien de belastingbetaler de subsidies in zijn zak mag houden?

Bij het schrijven van dit artikel viel het Algemeen Dagblad van 16 september in de bus, met daarin het bericht dat Koninklijke BAM en Ballast Nedam op zoek zijn naar gemeenten om woningen te bouwen van 1 ton met vloeroppervlak van 80 tot 100 vierkante meter (70 m<sup>2</sup> voor appartementen). Wel zitten er allerlei bedingen aan de eventuele verkoop als de eerste eigenaar ervan af wil, met verrekeningen van meerwaardes achteraf.<sup>18</sup>

Rotterdam, september 2005

Joost Smits, bestuurskundige en politiek actief op lokaal niveau in Rotterdam

Eigenaar koopwoning sinds 1999 en daarvoor 9 jaar huurder van een corporatiewoning

[www.prize.nl/jsmits/pol](http://www.prize.nl/jsmits/pol)

---

<sup>16</sup> Site van het ministerie:

[www.vrom.nl/pagina.html?id=7391](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7391)

<sup>17</sup> Meer over ideeën van Leo Stevens in het NRC archief op Internet: [www.nrc.nl/geld/1003990245395.html](http://www.nrc.nl/geld/1003990245395.html)

<sup>18</sup> AD, "Woning kost 100.000 euro, Nieuw huis met korting voor starters", 14 september 2005