

PRIJS-KWALITEIT: **HET DILEMMA** **VAN DE** **VOLKSHUISVESTING**

DILEMMA

Hier komt het dilemma van de overheid naar voren. Door gedeeltelijk af te zien van woningverbetering ontstaat het gevaar dat de kwaliteit van de woningvoorraad verslechtert, hetgeen in strijd is met de taak van de overheid om voor goede woningen te zorgen.

Deskundigen op het gebied van volkshuisvesting, stadsvernieuwing en overheidsbeleid, die voor dit onderzoek zijn geraadpleegd, reageren met bedenkingen op de vraag of een deel van de woningvoorraad onverbeterd moet blijven. Zij noemen verschillende redenen die het achterwege laten van verbeteringen niet acceptabel maken. De markt voor niet verbeterde goedkope woningen zou volgens hen, afgaande op bijvoorbeeld woningbehoefte-onderzoeken, klein zijn. Uit dit onderzoek blijkt echter, dat er wel degelijk vraag is naar niet verbeterde goedkope woningen. Belangrijker is dan ook het argument dat bij het instandhouden van slechte delen van de woningmarkt externe effecten, zoals sociale onrust en criminaliteit, kunnen optreden. Niet verbeteren zou daarom hooguit mogelijk zijn voor niet al te slechte, naoorlogse woningen. In het onderzoeksrapport wordt over dit dilemma geen standpunt ingenomen.

De kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad steekt gunstig af bij het buitenland. Omdat een goede volkshuisvesting problemen op andere terreinen kan voorkomen, lijkt het raadzaam niet af te zien van verbeteringen maar juist op dezelfde voortvarende wijze verder te gaan. Om de overheidsuitgaven in de volkshuisvesting toch beheersbaar te maken kan beter gestreefd worden naar een doelmatige verdeling van sociale huurwoningen over de verschillende inkomensgroepen. Hogere inkomensgroepen in zwaar gesubsidieerde woningen doen immers ten onrechte beroep op overheidsmiddelen.

CARLA HOFFSCHULTE
Redactie AGORA

Dit artikel is gebaseerd op het Belstato-onderzoek *Laag inkomens en Woonkwaliteit*, uitgevoerd door Bureau Driessen te Utrecht. Het onderzoeksverslag is te bestellen bij de Rijksplanologische Dienst, tel. 070-3353264.

AFWEGING

Tussen verbeterde en niet verbeterde woningen bestaan significante verschillen wat betreft de afweging tussen woonlasten en woonkwaliteit. Van de bewoners van onlangs verbeterde woningen wil 17% verhuizen naar een minder goede maar goedkopere woning. Bij de bewoners van niet verbeterde woningen is dat 10%. Hierbij moet worden bedacht dat bewoners van verbeterde woningen makkelijker een stap terug kunnen doen in kwaliteit en daar, gezien de hogere woonlasten, ook vaker reden toe hebben. Bij de keuze tussen de situatie vóór of na de renovatie blijkt 83% van de bewoners van verbeterde woningen de nieuwe situatie te prefereren. Hieruit volgt dat de woningverbetering aan 17% van de bewoners van verbeterde woningen niet was besteed. Zij betalen liever minder geld voor een minder goede, niet verbeterde woning. Deze gegevens ondersteunen het idee om bij een deel van de woningvoorraad af te zien van verbeteringen.



Volgens het onderzoek is woningverbetering aan 17% van de bewoners niet besteed. Foto: Martijn Gallenkamp.

De overheid ziet zich bij haar volkshuisvestingstaak voor een dilemma geplaatst. Zij moet zorg dragen voor voldoende goede en betaalbare woningen. Goed en betaalbaar zijn echter, zeker in een periode waarin de overheid op subsidies wil bezuinigen, moeilijk te verenigen eisen.

De jaarlijkse trendmatige huurverhoging van 5,5% in plaats van 3%, heeft tot doel huren meer kostendekkend te maken. De huurders moeten meer gaan betalen, zodat de omvangrijke subsidies op nieuwbouw en woningverbetering (objectsubsidies) verminderd kunnen worden. Hierdoor kan een situatie ontstaan, waarin huishoudens gedwongen worden te betalen voor een woonkwaliteit die hoger is dan zij zelf wensen.

In dit artikel wordt ingegaan op de resultaten van een onderzoek naar de afweging die lagere inkomensgroepen maken tussen woonlasten en woonkwaliteit. Hoewel een aanzienlijk deel van de respondenten kiest voor lagere woonlasten in plaats van hogere woonkwaliteit, wordt er hier toch voor gepleit in principe niet af te zien van voorgenomen woningverbeteringen.

HUURQUOTE

Het onderzoek bevat enerzijds gegevens over bewoners van goedkope, niet verbeterde woningen die op de nominatie staan om verbeterd te worden en anderzijds over bewoners van onlangs ingrijpend verbeterde woningen. Ondanks huursubsidie hebben bewoners van verbeterde woningen toch een hogere huurquote. Bewoners van verbeterde woningen blijken dan ook vaker problemen met de huur te hebben dan bewoners van niet verbeterde woningen.

Van de bewoners van niet verbeterde woningen zegt een kwart dat ze moeite zouden hebben een hogere huur op te brengen. Vanuit dat oogpunt gezien zou woningverbetering voor deze groep beter achterwege kunnen blijven.