Ir. R. A. Toornend

van Wickevoort Crommelinlaan 8
Bloemendaal (023) 264896
Postgiro 270154
Amrobank Bloemendaal nr. 44.71.89.425

13 juni 1980

Aan de Redaktie van
N.R.C. Handelsblad
Westblaak 180
Rotterdam.

T.a.v. de voor de rubriek "Wonen bouwen" verantwoordelijke redakteur

Geachte Heer,

Uw Rubriek "Wonen bouwen" wordt dikwijls gebruikt voor kritische beschouwingen over het woningbouwbeleid van de huidige bewindslieden. In zijn artikel van 30 mei 1980 kritiseert de hoogleraar Priemus staatssecretaris Brokx zonder echter duidelijk te maken, wat er dan wel moet gebeuren. Dat is ook moeilijk vast te stellen, want de woningmarkt wordt beheerst door een onoverzichtelijk spel van in de 35 na-oorlogse jaren opgebouwde maatregelen, regelingen en procedures. Wat bijvoorbeeld te denken van het huurbeleid sedert 1945. Het is geen vrije markt waar de aktiviteiten door vraag en aanbod worden bepaald. Elke ingreep in de woningmarkt heeft konsekwenties en door alle ingrepen die plaatsvonden zal zelfs een goede bewindsman weinig kunnen doen dan bijsturen, tenzij een radikaal beleid zou worden geaksepteerd.

De behoefte aan woningen hangt samen met de ontwikkeling van:
- de bevolking
- de welvaart
- strukturele wijzigingen in de maatschappij.

Tot in de zeventiger jaren, was de ontwikkeling van de bevolking bepalend voor het denken en praten over woningbouw. Toen bleek , dat er in het jaar 2000 geen 20 miljoen Nederlanders zouden zijn, waren wij al in de strukturele wijzigingen beland. De essentie hiervan is, dat de gemiddelde woonbezetting vermindert en de kwaliteit van de huisvesting wordt opgevoerd . Het resultaat is daarvan dat de behoefte blijft en het produkt duurder wordt. Velen begrijpen mogelijk niet dat de welvaart een belangrijke faktor is, want de invloed daarvan wordt niet of nauwelijks genoemd. De immer gestaag groeiende welvaart vormde een grote steun die veel mogelijk maakte. Deze steun is er thans niet en in tegendeel levert de huidige afnemende welvaart tegenkrachten.

Bloemendaal, 13 juni 1980.

Het zou zinvol zijn de politiek eens voor een tijd in de wachtkamer te plaatsen en eerst inzicht trachten te verkrijgen in de huidige woningvoorraad, de gespecificeerde vraag en het aanbod. Die kans was er destijds voor het E.I.B., maar uit kennisname van het door dit instituut opgeleverde rapport, blijkt dat er geen gebruik van is gemaakt. Ook de door de heer Priemus gesignaleerde doorwrochte nota's van vorige bewindslieden bieden in dit opzicht weinig houvast. Zolang er niet kan worden beschikt over een goed inzicht in de woningmarkt, is een goed beleid onmogelijk vast te stellen.

Eén en ander neemt niet weg, dat het wel juist zou zijn meer rekening te houden met de teruggang en de welvaart. Er is geen geld meer voor eindeloze procedures en voor het opvoeren van wooncomfort.
Het is verleidelijk om dit met cijfers te ondersteunen, doch zinloos, want politiek niet interessant en voor buitenstaanders niet kontroleerbaar. Een eenvoudiger en kleinere woning behoeft niet van slechte kwaliteit te zijn en geeft niet per definitie minder leefbaarheid. Besparing in de kostprijs is vereist, doch alleen mogelijk, indien de basis hiervoor in het programma van eisen wordt gelegd.

Toen de premieverhuurwoningen in Nederland nog een gewilde investering vormden, was er in andere landen reeds bereidheid tot investeren in woningbouw voor een beduidend lagere aanvangsrentabiliteit. Mogelijk was de sfeer er vriendelijker voor de belegger. De plotselinge overgang in Nederland naar de dynamische kostprijshuur getuigt niet van wijs beleid en als de staatssecretaris hierin tegemoet wil komen is dat geenszins laakbaar. Het is evenmin dwaas om te trachten de gebruiker, toch een belangrijke betrokkene, als financier voor de woningbouw te winnen. In essentie zijn dit twee goede uitgangspunten voor een beleid ten opzichte van investeerders, het bevorderen van de interesse van de institutionele beleggers en van de individuele kopers.

Zonder daarmee volledig te zijn, blijken dan een aantal doelstellingen te kunnen worden geformuleerd.
- Een kritischer programmering van woningen naar oppervlak en voorzieningenpakket.
- Het ontwerpen binden aan kostenbesparende voorwaarden.
- Het voorkomen van eindeloze procedures.
- Het bevorderen van een beter klimaat voor alle investeerders.
- Het beter benutten van de kapaciteit bij de individuele kopers.

Mogelijk zou er dan meer resultaat komen uit aktiviteiten van bouwers. makelaars , financiers en eigenaars, die er dan van kunnen"profiteren".

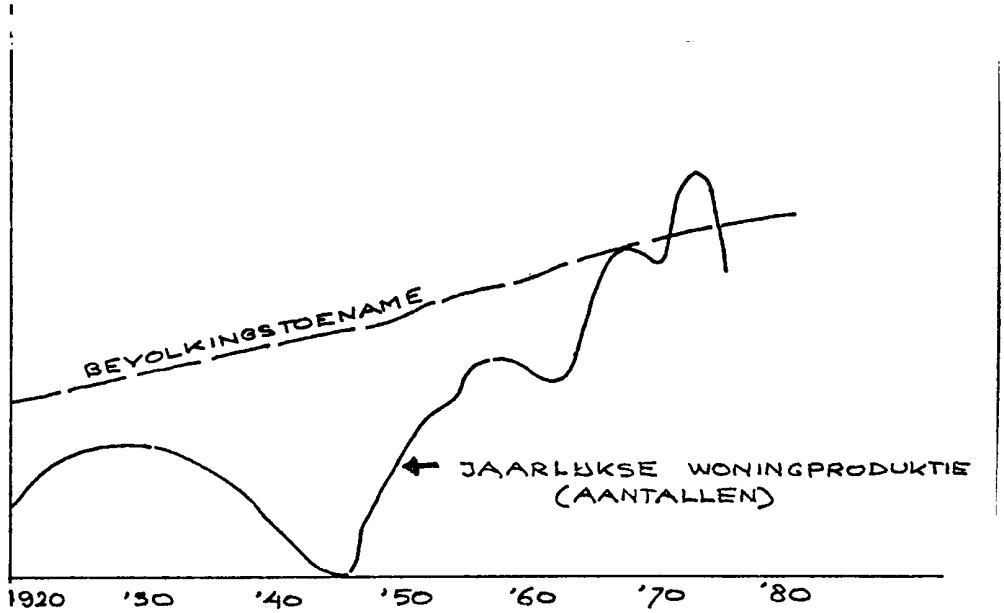
Bloemendaal, 13 juni 1980.

Het blijkt, dat de heer Priemus echter alleen schrijft over politieke maatregelen. Het Ministerie had de bouwmarktkrisis moeten voorkomen, althans dat is zijn mening.

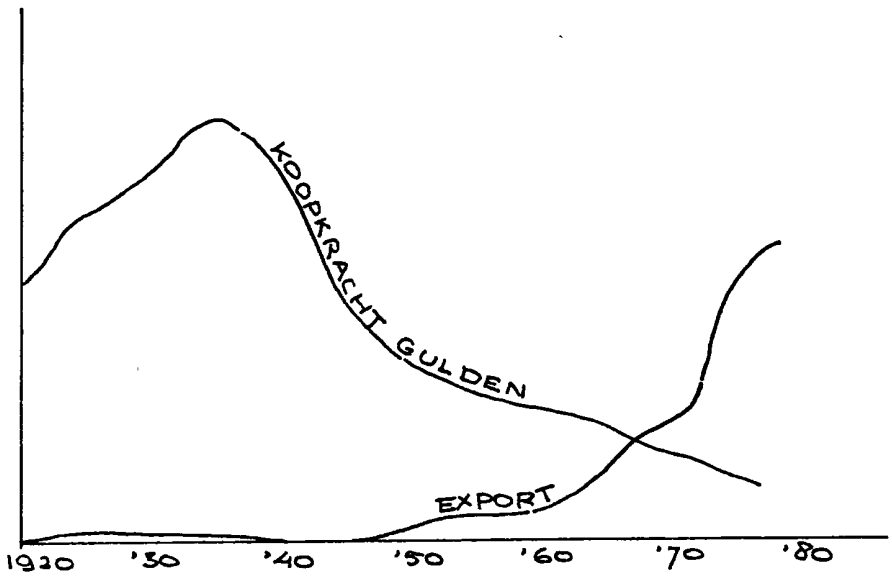
Hoogachtend,

Een beter uitgangspunt voor maatregelen ten behoeve van de woningbouw.

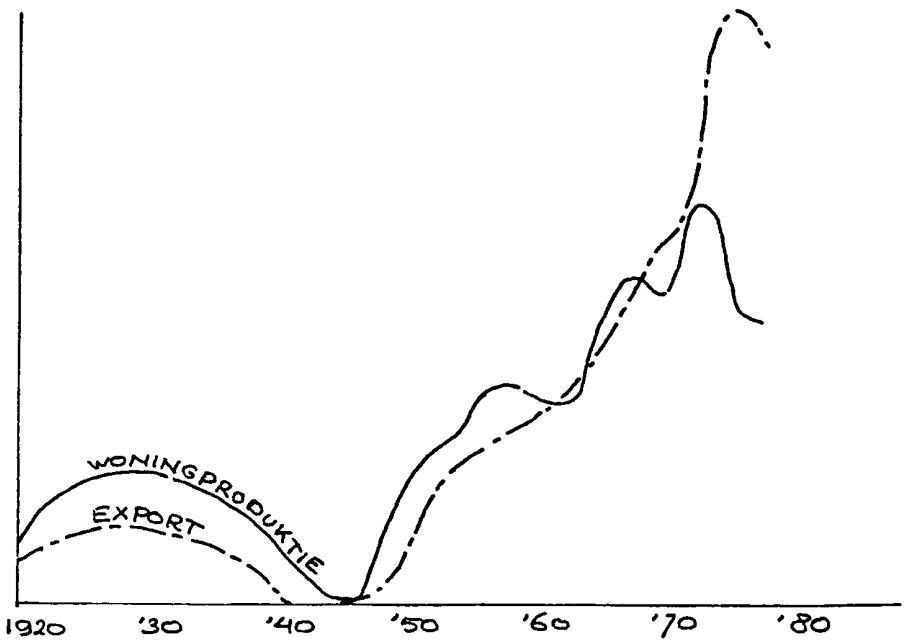
Vooral in het begin van de zestiger jaren was er groot optimisme bij velen in de bouwsektor ten aanzien van de toekomstige behoefte aan bouwwerken. In het jaar 2000 zouden er 20 miljoen Nederlanders zijn, die veel woningen en gebouwen voor voorzieningen zouden vragen. De prognoses werden gekoppeld aan de bevolkingsgroei. Zelfs bij recentere onderzoekingen bleef die invloed bepalend voor de konklusies. Enkele aspekten van strukturele wijzigingen in de maatschappij werden, voor zover die aktueel waren, wel genoemd maar erg fundamenteel bleek dit niet te zijn onderzocht. De invloed van de welvaart werd en buiten beschouwing gelaten, en krijgt ook thans nog onvoldoende aandacht.




Dat de groei van het inwonertal niet bepalend is, blijkt uit het hierboven geschetste beeld van enerzijds de bevolkingstoename en anderzijds de aantallen jaarlijks geproduceerde woningen in de periode vanaf 1920. De lijnen zijn ruw geschetst, doch geven een voldoende indruk voor het gebrek aan samenhang. De bevolking is één van de drie belangrijke faktoren. De welvaart en de strukturele wijzigingen in de maatschappij hebben wellicht nog meer invloed.




Het is mogelijk niet geheel juist, de welvaartssituatie te bepalen aan de hand van de export en de koopkracht van de Gulden. Als echter de Gulden van 1975 een waarde heeft van 23 cent ten opzichte van de Gulden van 1920, zal de grote toename van de export voor een deel deze waardevermindering moeten kompenseren. Wordt eenvoudigheidshalve de export gekorrigeerd met het verlies aan koopkrachtwaarde, dan ontstaat onderstaand beeld.



Statistici zullen in staat zijn een nauwkeuriger beeld te schetsen van enerzijds de welvaart en anderzijds de woningproduktie. De vereenvoudigde benadering in bovenstaand beeld schept de verwachting dat er sprake zal zijn van een verrassende aanpassing van de woningproduktie aan de welvaart. De invloed van allerhande maatregelen kunnen vervolgens worden onderzocht en het laat zich eveneens aanzien, dat deze tot geringe gevolgen hebben geleid.

Indien kan worden beschikt over een goede inventarisatie van de belangrijkste invloeden op de woningproduktie, betekent dat een beter uitgangspunt voor het vaststellen van de te nemen maatregelen.
Het resultaat van die maatregelen kan beter worden voorspeld.
De woningproduktie op een bepaald niveau te handhaven bij een teruglopende welvaart, is een opgave die zelfs met radikale maatregelen, nauwelijks kan worden vervuld.