

SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

ADVIES

OVER HET HUURBELEID OP LANGERE TERMIJN



UITGAVE VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

Bezuidenhoutseweg 60, 's-Gravenhage

SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

ADVIES

OVER HET HUURBELEID OP LANGERE TERMIJN

UITGEBRACHT AAN DE
MINISTER VAN ECONOMISCHE ZAKEN EN DE
MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN BOUWNIJVERHEID



UITGAVE VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD

Bezuidenhoutseweg 60, 's-Gravenhage

INHOUD

§ 1. Inleiding

DEEL I. ANALYTISCH GEDEELTE

A. Het economische aspect

I. Woningwetwoningen en vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen

- § 2. Factoren welke bepalend zijn voor de omvang van de nog noodzakelijke huurverhogingen
- § 3. Vermindering van de subsidie op woningwetwoningen door huuraanpassing
- § 4. De duur van het statistische woningtekort
- § 5. De consequenties van een stijging van het algemene prijspeil voor het huurbeleid op langere termijn
- § 6. Waarborgen tegen te grote huurverhoging

II. Overige huurwoningen

- § 7. Algemeen
- § 8. Nieuwbouw
- § 9. Oudbouw

B. Het sociale aspect

- § 10. Algemeen
- § 11. De last van de huuraanpassing voor de huurder
- § 12. Enige berekeningen ter zake van een huuraanpassing, uitgaande van enige alternatieve veronderstellingen ten aanzien van het tempo van deze aanpassing
- § 13. Berekeningen inzake de huurquote
- § 14. Enkele mogelijkheden tot verlaging van de huurquote

DEEL II. STANDPUNTEN

- § 15. Het eerste standpunt
- § 19. Het tweede standpunt
- § 17. Het derde standpunt

DEEL III. CONSEQUENTIES VAN DE STANDPUNTEN

- § 18. Consequenties van het eerste standpunt
- § 19. Consequenties van het tweede standpunt
- § 20. Consequenties van het derde standpunt

Bijlagen

- I. De „onzichtbare” subsidiëring bij de woningwetbouw
- II. Opheffing van het woningtekort
- III. Berekening nettolooninkomen van ongeschoolde en geschoolde arbeiders
- IV. Consequenties van een drietal huuraanpassingsschema's
- V. Berekening huurquoten 1960 voor ongeschoolde en geschoolde arbeiders
- VI. Nota van de Werkgroep Verlaging Stichtingskosten Woningbouw
- VII. Premie en jaarlijkse bijdrage voor huurwoningen volgens de Premie- en bijdragebeschikking woningbouw 1960
- VIII. Maatregelen op het gebied van de volkshuisvesting in enkele Westeuropese landen
- IX. Nadere gegevens over de consequentie van de standpunten

's-Gravenhage, 27 januari 1961

§ 1. Inleiding

In het op 24 april 1959 uitgebrachte advies inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid, heeft de Sociaal-Economische Raad, in overeenstemming met de adviesaanvraag vervat in de brief van 16 september 1958 van de ministers van Economische Zaken, van Sociale Zaken en Volksgezondheid en van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid, zich reeds uitvoerig bezig gehouden met het huurvraagstuk. Het is toen evenwel niet mogelijk gebleken in de beschikbare tijd het totale vraagstuk te behandelen. In bedoeld advies beperkte de raad zich dan ook tot een eerste, op korte termijn te nemen, huurmaatregel. Wel zegde hij toe zo spoedig mogelijk een afzonderlijk advies uit te zullen brengen over het huurbeleid op langere termijn.

De voorbereiding van het onderhavige advies heeft, evenals van het bovengenoemde advies van 24 april 1959, plaatsgevonden onder supervisie van de Commissie Ontwikkeling Nationale Economie. Daarbij is het overgrote deel van het voorbereidende werk verricht door een werkgroep, Werkgroep Huren, welke als volgt was samengesteld:

dr. G. A. Kessler, voorzitter
C. A. Bakker
mr. R. van den Bergh
drs. J. Boersma
J. A. S. van der Cammen
drs. Th. Coppes
T. Gaastra
F. G. van der Gun
drs. A. W. Hermse
B. J. Huurman
drs. H. H. de Klerk
mr. A. J. R. Mauritz
drs. M. W. J. M. Peijnenburg
W. F. van Tilburg
prof. dr. J. Tinbergen
dr. H. Umrath
dr. G. van der Wal
mr. J. Wilkens

De vergaderingen van de werkgroep werden bijgewoond door

de heren C. J. Booster en mr. F. J. Beunke, vertegenwoordigers van de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid,
de heer drs. G. J. Hammerstein, vertegenwoordiger van de minister van Economische Zaken,
de heer drs. J. Links, vertegenwoordiger van de minister van Sociale Zaken en Volksgezondheid,
de heer dr. W. Drees jr., vertegenwoordiger van de minister van Financiën en
de heer drs. L. A. P. van der Leij, vertegenwoordiger van de minister van Algemene Zaken.
Het Centraal Planbureau werd aanvankelijk vertegenwoordigd door de heer J. Lips, na diens overlijden door de heer dr. J. H. C. Lisman.

Het door de Commissie Ontwikkeling Nationale Economie opgestelde ontwerpadvies werd besproken en vastgesteld in de vergadering van de raad van 27 januari 1961.

Bij het ontwerpen van een huurbeleid op langere termijn dienen een tweetal aspecten te worden onderscheiden.

Het eerste aspect is van economische aard. Te dien aanzien kan worden aangesloten bij het advies van de raad van 24 april 1959 inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid. Hierin wordt als het uiteindelijke doel van het huurbeleid aangegeven het herstel van een evenwichtige woningmarkt, waarbij

- a. de vraag naar woningen en het aanbod van woningen ongeveer aan elkaar gelijk zijn;
- b. het algemene huurniveau, althans op langere termijn, wordt bepaald door de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen, verschillen in woongenot – in de ruimste zin genomen – daarbij in aanmerking nemende.

De ter verwezenlijking van deze economische doelstellingen te nemen maatregelen zullen in principe gericht dienen te zijn op:

- a. het elimineren van niet op kwaliteitsverschillen berustende huurverschillen;
- b. het optrekken van de huur van alle woningen – ongeacht het bouwjaar – tot een van de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen afgeleid huurpeil. Daarmede dient gepaard te gaan een geleidelijke afbraak van de subsidies op nieuw te bouwen en – voor zover de feitelijke verhoudingen dit toelaten – ook op bestaande woningen.

Het tweede aspect dat bij het huurbeleid op langere termijn aan de orde komt is van sociale aard. Daarbij kunnen de volgende elementen worden onderscheiden.

In de eerste plaats is er de last die het programma van de noodzakelijke huurverhoging legt op de huurders en speciaal op de lagere inkomensgroepen. Er dient tegen gewaakt te worden, dat deze last bepaalde aanvaardbaar geachte grenzen overschrijdt. In dit verband is met name van belang het tempo waarin de noodzakelijke huurverhogingen zullen worden doorgevoerd. Een ander punt is, dat ook het huurniveau sociaal aanvaardbaar dient te blijven. Als maatstaf kan daarbij dienen het deel van het inkomen dat door de woninggebruikers aan huur wordt besteed (huurquote). Dit sociaal aanvaardbaar zijn van het huurniveau dient reeds te gelden gedurende de huuraanpassingsperiode. Maar het blijft evenzeer van kracht wanneer t.z.t. weer een evenwichtssituatie op de woningmarkt zal zijn bereikt. Ook dan zal er aandacht aan moeten worden besteed dat in de huisvestingsbehoefte, met name van de lagere-inkomensgroepen, op redelijke wijze – d.w.z. rekening houdende met het hiermede gepaard gaande inkomensbeslag – wordt voorzien. Dit kan inhouden een subsidiëring van de huisvesting van bepaalde sociale groepen of een subsidiëring van de huisvesting in bijzondere omstandigheden.

In het hiernavolgende advies zullen eerst de hierboven kort aangegeven aspecten van het vraagstuk van het huurbeleid op langere termijn in algemene zin nader worden uitgewerkt. ¹⁾ Deze uitwerking zal zo objectief mogelijk geschieden, waarbij het innemen van bepaalde standpunten zal worden vermeden. In het tweede deel van het advies zullen de, op basis van het analytische gedeelte in de raad ingenomen standpunten met hun motivering worden weergegeven. De consequenties van deze standpunten voor een aantal in het kader van het huurbeleid belangrijke grootheden, zoals subsidieelast, huurquote enz., zullen ten slotte in het derde deel worden behandeld.

In het algemeen zullen eerst de naoorlogse woningwetbouw en de daarmede vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen worden be-

¹⁾ Daarbij wordt aangetekend dat het verwerkte cijfermateriaal in het algemeen betrekking heeft op de situatie van medio 1960.

zien en pas in tweede instantie zal aandacht worden geschonken aan de andere huurwoningen. Deze volgorde van behandeling is gekozen omdat voor de categorie woningwetwoningen de meeste statistische gegevens beschikbaar zijn.

Een inzicht in de verdeling van de totale woningvoorraad over woningwetwoningen, overige huurwoningen en eigen woningen verschaft onderstaande opstelling.

TABEL 1

Indeling van het woningbestand a) april 1960 b)
(aantallen woningen)

	Huurwoningen			Woningen bewoond door eigenaar	Totaal
	woning- wetwo- ningen	overige huurwoningen			
		vooorlogse arbeiders- woningen c)	overige		
Na 1945	432.000	—	167.000	179.000	778.000
Vóór 1945	162.000	830.000	234.000	364.000	1590.000
Totaal	594.000	830.000	401.000	543.000	2368.000

a) Excl. boerderijen, tuinderswoningen en overige woningen met bedrijf.

b) Berekend uit de Algemene Woningtelling 1956 en Maandstatistiek Bouwbedrijvigheid (C.B.S.).

c) Hieronder worden verstaan woningen met een huur medio 1956 tussen f 130,— en f 600,— per jaar.

DEEL I - ANALYTISCH GEDEELTE

A. HET ECONOMISCHE ASPECT

I. WONINGWETWONINGEN EN VERGELIJKBARE VOOROORLOGSE ARBEIDERSWONINGEN

§ 2. Factoren welke bepalend zijn voor de omvang van de nog noodzakelijke huurverhogingen

In deze paragraaf zal worden gepoogd een inzicht te verkrijgen in de nog noodzakelijke huurverhoging voor de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Daarbij wordt een tweetal uitgangspunten in aanmerking genomen.

a) In de eerste plaats is verondersteld dat in de komende huuraanpassingsperiode de stichtingskosten gelijk zullen blijven. Dit impliceert o.m. dat eventuele loonsverhogingen de produktiviteitsstijging in deze sector niet te boven gaan. Er is daarbij van uitgegaan dat ook het algemene prijsniveau (de huren niet meegerekend) een globale stabiliteit te zien zal geven. Op de implicaties van een eventueel niet vervuld zijn van deze laatste voorwaarde wordt in § 5 nader ingegaan.

b) In de tweede plaats is bij de berekening van de consequenties van de afbraak der subsidies op nieuw te bouwen woningen, uitgegaan van het in de woningwetsector bestaan van bepaalde bijzondere faciliteiten c.q. „onzichtbare” subsidies, zoals het beschikbaar stellen van kapitaal tegen relatief lage rente, lager dan die waartegen het rijk zelf op de kapitaalmarkt kan lenen. De kwantitatieve betekenis van deze bijzondere faciliteiten kan blijken bijlage I, bij een marktrente van $4\frac{1}{4}$ à $4\frac{1}{2}$ % op circa 16 % van de kostprijsruur worden gesteld.

Op basis van deze uitgangspunten kan worden vastgesteld dat de nog noodzakelijke huurverhoging voor nog te bouwen woningwetwoningen gelijk zal zijn aan de omvang van de op die woningen verstrekte jaarlijkse zichtbare subsidie. In onderstaande tabel is dit voor de diverse gemeenteklassen uitgewerkt.

TABEL 2

Subsidie op nieuw te bouwen woningwetwoningen
(guldens per jaar)

	Grote steden	Gemeenteklassen					Landelijk gemiddelde
		I (incl. grote steden)	II	III	IV	V	
1. Huurprijs bij voltooiing a)	1094	1065	913	823	770	693	884
2. Jaarlijkse subsidie b)	271	270	246	242	238	236	248
3. Rij 2 in % van rij 1	25	25	27	29	31	34	28

a) Huurprijs woningen voltooid in 1959 volgens Maandstatistiek Bouwbedrijvigheid (C.B.S.) vermeerderd met subsidievermindering met 2/7 volgens gewijzigde subsidieregeling 1960.

b) Daarbij is geen rekening gehouden met het feit dat voor circa 5.000 woningwetwoningen gebouwd volgens bij uitstek efficiënte plannen de subsidie op het peil van vóór 1 april 1960, dat is gemiddeld f 350,— per jaar, is gebleven.

Uit deze tabel blijkt dat het landelijk gemiddelde van de nog noodzakelijke huurverhoging 28 % bedraagt met een spreiding naar gemeenteklasse tussen 25 en 34 %.

Vervolgens dient te worden nagegaan of een indruk kan worden verkregen van de nog noodzakelijk te achten huurverhoging van reeds bestaande woningwetwoningen en daarmede vergelijkbare vooroorlogse huurwoningen. Daarbij spelen verschillende elementen een rol. In de eerste plaats is er de, vergeleken met de vooroorlogse periode, maar ook tijdens de periode na 1945, opgetreden stijging van de bouwkosten. Deze stijging, welke zich ook bij de overige sectoren van het economische leven heeft voorgedaan, heeft tot consequentie dat woningen die overigens een vergelijkbaar woongenot bieden, afhankelijk van het tijdstip waarop zij zijn voltooid, verschillende stichtingskosten kennen en diensgevolge ook een verschillende huur doen, omdat de stijging van de stichtingskosten niet volledig is opgevangen door huurverhoging van oudere woningen en subsidieverhoging voor de nieuwbouw. Ervan uitgaande, zoals in § 1 is gesteld, dat het algemene huurniveau althans op langere termijn wordt bepaald door de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen, betekent dit dat uit hoofde van de bouwkostenstijging de woningen van oudere datum een belangrijke huurverhoging zullen moeten ondergaan.

Daarnaast is er echter het element van de, behoudens wellicht voor de in de laatste jaren gereed gekomen woningen, bestaande kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw. Deze factor heeft tot gevolg dat de huuraanpassing voor talrijke bestaande huizen niet die omvang zal behoeven te hebben als op grond van de afstand van de huidige vraaghuren van de woningen tot de kostprijschuren van nieuw te bouwen woningen zou kunnen worden afgeleid. Nu is het uiterst moeilijk de factor van de kwaliteitsverschillen kwantitatief te benaderen. Zij zijn ten dele van subjectieve aard, d.w.z. afhankelijk van de persoonlijke waardering door de huurder van het woongenot van de betrokken woning en als zodanig moeilijk hanteerbaar als uitgangspunt voor het huurbeleid. Ook voor zover de kwaliteitsverschillen meer objectief zijn bepaald, bijv. door een verschil in woninginhoud, afwerking en ligging, of door het al of niet voorkomen van algemeen gewaardeerde voorzieningen, ontbreken echter voldoende gegevens om hierover met zekerheid kwantitatieve uitspraken te doen. Het tegengestelde effect van de bouwkostenstijging enerzijds en het bestaan van kwaliteitsverschillen anderzijds bij het bepalen van de nog noodzakelijk te achten huurverhogingen voor reeds bestaande woningen, kan worden aangegeven aan de hand van onderstaande tabel 3.

In deze tabel worden in de eerste cijferkolom aangegeven de huurprijzen voor de verschillende woningcategorieën en in de tweede cijferkolom het verhogingspercentage dat nodig zou zijn om deze huren te brengen op het niveau van de huidige kostprijschuren. Deze verhogingspercentages zouden echter alleen dan een reëel karakter hebben, indien er geen kwaliteitsverschillen in aanmerking zouden behoeven te worden genomen, hetgeen uiteraard in strijd is met de werkelijkheid. In de volgende kolommen van de tabel zijn nu bepaalde veronderstellingen gemaakt ter zake van mogelijke kwaliteitsverschillen van de verschillende woningcategorieën ten aanzien van de nieuwbouw. Het blijkt — hetgeen trouwens voor de hand ligt — dat naarmate de aangenomen kwaliteitsverschillen groter zijn, de huurstijging voor het bereiken van het evenwichtsniveau geringer kan zijn. Met name voor de oudere woningen mag het bestaan van niet onbelangrijke kwaliteitsverschillen wel als zeker worden aanvaard. Onder die omstandigheden verdient het aanbeveling dat niet verder wordt gegaan dan het voorlopig aannemen van zodanig huurverhogingspercentage voor reeds bestaande woningcategorieën, dat, gelet op de kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw het uiteindelijke even-

wichtshuurniveau vrijwel zeker niet zal worden overschreden. Het is gewenst dat hierbij, gegeven de grote mate van onzekerheid aangaande de kwaliteitsverschillen die bij het herstel van een vrije huurmarkt op de huurvorming van invloed zullen zijn, een ruime veiligheidsmarge in acht wordt genomen.

Een mogelijkheid in dit opzicht is, in eerste instantie uit te gaan van het huurverhogingspercentage dat nodig is voor nieuw te bouwen woningen, hetgeen een concreet gegeven is. Dit percentage bedraagt, zoals werd aangegeven, ca. 30. Wordt dit verhogingspercentage eveneens toegepast voor de reeds bestaande woningen, dan vloeit hieruit voort dat voor de woningen gereed gekomen resp. in 1959 en 1960, 1958, 1957, 1945-1956 en vóór 1945 ruimte wordt gelaten voor mogelijke kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw van resp. 10 %, 15 %, 25 %, 35 % en 45 %. Duidelijk is dat een afwijkende waardering van de kwaliteitsverschillen van invloed is op het huurverhogingspercentage dat nog noodzakelijk wordt geacht.

TABEL 3

Huurverhogingspercentages ter bereiking van het evenwichtshuurniveau voor bestaande woningen op basis van alternatieve veronderstellingen nopens het kwaliteitsverschil a) ten opzichte van de nieuwbouw (landelijke gemiddelden)

Woningcategorie	Huurprijs (gld. p. jaar) a)	Kwaliteitsverschil a) t.o.v. nieuwbouw (in %)								
		0	5	10	15	20	25	30	40	45
<i>Naoorlogse woning- wetwoningen</i>										
nieuw te bouwen woningen	884 c)	28 c)								
voltooid in 1959 en 1960 b)	784	44	37	30						
voltooid in 1958	736	53	46	38	30					
voltooid in 1957	640 d)	77	68	59	51	42	33			
voltooid in 1945-1956	572 e)	97	87	78	69	59	48	39	19	
<i>Vergelijkbare vooroor- logse arbeiders- woningen</i>	480 f)	136	124	112	100	89	77	65	41	30

a) Berekend uit Maandstatistiek Bouwbedrijvigheid en Algemene Woningtelling 1956 (C.B.S.).

b) Exclusief woningen gebouwd met inachtneming van de nieuwe subsidiebedragen 1960.

c) Zie tabel 2.

d) Uitgaande van gem. 8 % huurverhoging per 1 april 1960.

e) Uitgaande van gem. 20 % huurverhoging per 1 april 1960.

f) Uitgaande van gemiddeld 20 % huurverhoging per 1 april 1960. Arbeiderswoningen, die in verband met bepaalde gebreken of onvoldoende onderhoud niet of minder in huur werden verhoogd, zijn derhalve buiten beschouwing gelaten. Bij een beoordeling van het kwaliteitsverschil ten opzichte van de nieuwbouw dient hiermede rekening te worden gehouden.

§ 3. Vermindering van de subsidie op woningwetwoningen door huuraanpassing

De na de jongste huurverhoging van 1 april 1960 nog op de diverse woningwetwoningen rustende subsidie is, gespecificeerd voor de verschillende gemeenteklassen, weergegeven in onderstaande tabel.

TABEL 4

Subsidies (S) en huurprijzen (H_0) na de huurverhoging van 1 april 1960 (uitgedrukt in guldens en in procenten)

		Gemeenteklassen					Landelijk gemiddelde
		I	II	III	IV	V	
<i>Naoorlogse woning- wetwoningen</i>							
nieuw te bouwen woningwetwoningen a)	H ₀	1065	913	823	770	693	884
	S	270	246	242	238	236	248
	in %	25	27	29	31	34	28
voltooid in 1959 en 1960 b)	H ₀	955	813	727	675	599	784
	S	380	346	338	333	330	358
	in %	40	43	46	49	55	46
voltooid in 1958	H ₀	893	805	706	654	576	736
	S	380	346	338	333	330	347
	in %	43	43	48	51	57	47
voltooid in 1957	H ₀	770	700	615	595	540	640
	S	322	291	293	288	290	304
	in %	42	42	48	48	54	48
voltooid in 1945-1956	H ₀	720	600	545	500	465	572
	S	248	226	222	218	218	225
	in %	35	39	41	44	47	40
<i>Vooroorlogse woning- wetwoningen</i>	H ₀						460
	S						69
	in %						15

Bron: tabel 2 en het advies inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid, pag. VI-17.

a) Zie noot b bij tabel 2.

b) Exclusief woningen gebouwd met inachtneming van de nieuwe subsidie-bedragen 1960.

Uit deze tabel kan worden afgelezen bij welk huurverhogingspercentage voor iedere woningcategorie de thans nog resterende subsidie volledig zal verdwijnen. De mogelijkheid bestaat, en dit is met name het geval voor de groep vooroorlogse woningwetwoningen, dat het uiteindelijke huurverhogingspercentage het bovenbedoelde subsidiepercentage overschrijdt. Er zullen dan dus negatieve subsidies ontstaan. Voor zover dit betekent dat de desbetreffende woningwetwoningen batige exploitatiesaldi gaan opleveren en voldaan is aan het vereiste van artikel 24c van het Woningbesluit, dat een reserve gevormd moet worden ter dekking van het aan de exploitatie der woningen verbonden risico, dienen onder de thans vigerende voorschriften deze exploitatiesaldi te worden aangewend voor terugbetaling van eerder genoten rijksbijdragen. Een eventuele verhoging van de normen voor onderhouds- en algemene kosten voor woningwetwoningen zal echter het ontstaan van batige exploitatiesaldi kunnen belemmeren.

§ 4. De duur van het statistische woningtekort

Een belangrijke grootheid voor het huurbeleid op lange termijn is de duur van het statistische woningtekort. Een raming hiervan is opgenomen in bijlage II. Daaruit blijkt dat het bij handhaving van de huidige omvang van de woningbouw, aannemelijk lijkt dat in 1965 het statistische woningtekort in de meeste plaatsen zal zijn opgeheven. Hierbij is vrijwel geen rekening gehouden met de kwaliteit der woningen, zodat bijv. tweede en volgende delen van duplexwoningen, noodwoningen enz., alsmede nog in gebruik zijnde krotwoningen als volwaardige woningen worden aangemerkt. Bovendien zal dan ook in de meeste plaatsen de voor een normaal functionerende woningmarkt nodige reserve nog niet aanwezig zijn.

§ 5. De consequenties van een stijging van het algemene prijspeil voor het huurbeleid op langere termijn

In het voorgaande is ervan uitgegaan dat het algemene prijsniveau (de huren niet meegerekend) in de komende jaren een globale stabiliteit te zien zal geven. De vraag dient te worden gesteld wat, voor zover deze veronderstelling niet bewaarheid zou worden, de consequenties voor het huurbeleid op langere termijn zullen zijn. Zou in de toekomst een inflatoire ontwikkeling plaatsvinden dan moet ermede worden gerekend dat in het algemeen ook de kostprijs huur van nieuw te bouwen woningen en daarmee het evenwichtige huurpeil van alle woningcategorieën de invloed van de algemene prijs- en kostenstijging zal ondergaan. Onder deze omstandigheden zal de te overbruggen nominale huuraftand, om het evenwichtsniveau te bereiken, worden vergroot.

Indien hieraan tegemoet zou worden gekomen, zouden ook de door te voeren huurverhogingspercentages dienovereenkomstig moeten worden verhoogd, aangezien immers bezwaarlijk alleen de huren buiten een algemene prijsstijging kunnen worden gehouden. Dit zou, om het proces van huuraanpassing niet te vertragen, kunnen geschieden door additionele huuraanpassingen. Deze additionele huurverhoging zou in beginsel geen verzwarende van de last van het huuraanpassingsprogramma met zich behoeven te brengen, indien en voor zover de stijging van de prijzen en huren volledig wordt gecompenseerd door een even grote nominale loonsverhoging.

Bij het leggen van een verband tussen een eventuele algemene prijsstijging en het huuraanpassingsprogramma dient de nodige voorzichtigheid in acht genomen te worden. In de eerste plaats is het moeilijk de mate van een eventuele algemene prijsinflatie vast te stellen; het is duidelijk dat specifieke prijsverhogingsoorzaken, zoals de invloed van droogte op de prijzen van bepaalde levensmiddelen, hierbij buiten beschouwing dienen te blijven.

In de tweede plaats zal rekening moeten worden gehouden met de specifieke kostenontwikkeling in het bouwbedrijf. Voor zover immers in het bouwbedrijf een relatieve kostendaling zou optreden, zullen de huuraanpassingen uit hoofde van een inflatoire ontwikkeling dienovereenkomstig geringer kunnen zijn. Bij een relatieve bouwkostenstijging geldt uiteraard het tegenovergestelde.

Ten slotte kan het van betekenis zijn te overwegen of het onder bepaalde omstandigheden economisch voordeliger zou kunnen zijn een bepaalde - kleine - groep nieuwbouwwoningen te subsidiëren in plaats van de huren van alle woningen uit hoofde van een plaatsgevonden inflatoire ontwikkeling te verhogen.

§ 6. Waarborgen tegen te grote huurverhoging

Zoals reeds aan het slot van paragraaf 2 is opgemerkt, is het van belang dat er zekere waarborgen bestaan dat de algemene huurverhogingen niet leiden tot een overschrijding van het toekomstige evenwichtsniveau.

Deze waarborgen kunnen in de eerste plaats worden gevonden in de bepaling dat de tot stand te brengen algemene huurmaatregelen geen verplichting inhouden tot het verhogen van de huur, doch ruimte laten voor een door partijen zelf overeen te komen lagere huurprijs dan het bij de huurmaatregelen gestelde maximum. Een dergelijke bepaling is reeds opgenomen in artikel 2 van de huidige Huurwet. Deze waarborg zal in het bijzonder van betekenis worden voor zover een deel van de noodzakelijk geachte huurverhogingen valt na de beëindiging van het statistische woningtekort (circa 1965), daar dan ten gevolge van meer ruimte op de woningmarkt, de huurprijs zonder invloed van het schaarste-element tot stand kan komen. Het spreekt vanzelf dat bij de bepaling van de uit hoofde van de tot stand te brengen huurmaatregelen mogelijke verlaging van de jaarlijkse subsidie voor bestaande woningwetwoningen, uitgegaan dient te worden van het toegelaten huurmaximum.

Een tweede waarborg tegen te grote huurverhogingen is te vinden in het z.g. klachtrecht van de huurder, zoals dat is neergelegd in artikel 12a, juncto artikel 3a, van de Huurwet (gewijzigd bij de wet van 31 maart 1960), volgens welke de huuradviescommissie een woning welke dateert van vóór 5 mei 1945 van huurverhoging kan uitsluiten indien deze gebreken vertoont welke de bewoonbaarheid ernstig schaden, dan wel indien sprake is van verwaarlozing van onderhoud. De beperking tot woningen van vóór 1945 zou hierbij kunnen komen te vervallen.

Denkbaar is voorts om naast de hierboven genoemde waarborgen gebruik te maken van een bepaling als voorkomende in lid 2 van het hierboven genoemde artikel 3a van de Huurwet, volgens welke de huren van woningen waarvan de huur lager ligt dan een bepaald, naar gemeenteklasse uiteenlopend bedrag, slechts kunnen worden verhoogd indien de huuradviescommissie een schriftelijke verklaring heeft gegeven dat de betrokken woning geen gebreken vertoont als hierboven bedoeld en tevens voldoet aan de met betrekking tot het onderhoud te stellen eisen. Een soortgelijke regeling zou kunnen worden gemaakt voor woningen gebouwd vóór een bepaalde datum.

II. OVERIGE HUURWONINGEN ¹⁾

§ 7. Algemeen

In het kader van het in paragraaf 1 omschreven huurbeleid op langere termijn — t.w. het herstel van een evenwichtige woningmarkt waarbij het huurniveau in het algemeen wordt bepaald door de stichtingskosten van nieuw te bouwen woningen, rekening houdende met de verschillen in woongenot — dient ook met betrekking tot de overige huurwoningen een geleidelijke afschaffing plaats te vinden van de subsidies welke thans nog bij de nieuwbouw worden verleend, met een daarmede gepaard gaande aanpassing van het huurniveau van de reeds bestaande woningen.

In het onderstaande zal hierop nader worden ingegaan. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen de veronderstelling van gelijkblijvende stichtingskosten (evenals bij de woningwetbouw) en gelijkblijvende rente.

§ 8. Nieuwbouw

Sedert de inwerkingtreding van de nieuwe Premie- en bijdragebeschikking woningbouw 1960 ²⁾ is nog een te korte tijd verstreken om te kunnen beschikken over statistische gegevens betreffende de ge-

¹⁾ Hieronder zijn begrepen alle huurwoningen welke niet zijn woningwetwoningen of vooroorlogse woningen met een jaarhuur medio 1956 lager dan f 600,—. Daaronder vallen derhalve ook woningen welke eigendom zijn van het rijk, gemeenten of woningbouwverenigingen.

²⁾ Zie bijlage VII.

gemiddelde vraaghuur, de stichtingskosten en de subsidiebedragen voor de onder deze regeling te bouwen woningen. Voor een raming van de implicaties voor het huurniveau in de nieuwbouw van een afschaffing van de thans geldende bouwpremies en jaarlijkse bijdragen, is derhalve uitgegaan van de veronderstelling dat de uit de huidige regeling voortvloeiende vraaghuur zullen liggen op het onder deze regeling hoogst toegelaten niveau.

Wanneer voorts wordt aangenomen:

1. dat de bij de nieuwbouw verstrekte bouwpremie neerkomt op een tegemoetkoming in de op de exploitatie per jaar drukkende kosten, welke voor de eerste jaren kan worden gesteld op 6¼ % van deze premie (overeenstemmende met een financieringsrente van 4¼ % en een afschrijving van 2 % per jaar), en
2. dat het landelijke gemiddelde van vraaghuur, stichtingskosten en subsidies ongeveer zal liggen op het peil van de derde gemeenteklasse,

kan aangaande de voor de nieuwbouw nog noodzakelijke huurverhoging de volgende berekening worden gemaakt.

TABEL 5

Nog noodzakelijke huurverhoging voor nieuw te bouwen
„overige huurwoningen”

	Woningcategorieën		
	A	B	C
1. Huurprijs na voltooiing (gld)	840	1.080	1.320
2. Bijdrage voor eerste bewoningsjaar (gld)	420	335	250
3. 6¼ % der bouwpremie (gld)	135	105	80
4. Kostprijsuur (gld)	1.395	1.520	1.650
5. Nog noodzakelijke huurverhoging (4 - 1 in % van 1)	66	40	25
6. (Stichtingskosten a)) (gld)	(18.770)	(20.450)	(22.110)

a) Berekend op basis van de veronderstelling dat de huur na voltooiing vermeerderd met de jaarlijkse bijdrage, ongeveer overeen zal stemmen met het in de beschikking als bovenste grens genoemde bedrag van 7½ % van de met de bouwpremie verminderde stichtingskosten.

Het blijkt dat de afschaffing van de premies en subsidies voor woningen vallende onder categorie A nog een aanmerkelijke huurverhoging, nl. van meer dan 60 % met zich zal brengen. De uit de afschaffing der subsidies resulterende huurverhoging in de categorieën B en C is belangrijk geringer en belooft gemiddeld niet meer dan ruim 30 %. Aansluitend bij de wettelijke bepaling dat woningen gebouwd in categorie A niet méér in huur mogen worden verhoogd dan woningwetwoningen waarvan de huurprijzen reeds eerder bij de wet zijn verhoogd, kan het noodzakelijk geachte huurverhogingspercentage voor A-woningen evenals dat voor B- en C-woningen worden gesteld op minstens ca. 30 % (zie § 2). Doorvoering van dit huurverhogingspercentage betekent voor de A-woningen echter niet dat de subsidies vrijwel komen te vervallen, zoals voor de B- en C-woningen het geval

is. De voor de A-woningen noodzakelijke huurverhoging om tot opheffing van de subsidie te kunnen geraken, bleek immers aanmerkelijk groter te zijn dan die voor de met deze woningen qua stichtingskosten vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. Dit kan worden verklaard uit de omstandigheid dat bij de bepaling van de noodzakelijke huurverhoging voor woningwetwoningen voorshands geen rekening is gehouden met de in bijlage I omschreven z.g. bijzondere faciliteiten, c.q. „onzichtbare” subsidies, terwijl voorts een rol speelt dat de berekening van de kostprijs huur van in dit deel behandelde huurwoningen, in tegenstelling tot die van woningwetwoningen, is gebaseerd op een systeem van gelijke jaarlijkse afschrijvingsbedragen.

Dat de voor categorie A geldende subsidie geacht kan worden mede het equivalent te omvatten van de voor de woningwetbouw geldende bijzondere faciliteiten, blijkt ook duidelijk uit het oogmerk van de premie- en bijdrageregeling, nl. het teweeg roepen van een zodanig huurverlagend effect dat de huurprijs voor huurwoningen gebouwd in categorie A, ongeveer komt te liggen op het peil van de huren van nieuwe woningwetwoningen. Men vergelijkte hiervoor de maximumhuurgrenzen voor categorie A, zoals deze, voor de verschillende gemeenteklassen, in bijlage VII zijn weergegeven, met de huren van nieuwe woningwetwoningen, opgenomen in vorenstaande tabel 2.

§ 9. Oudbouw

Het lijkt geen twijfel dat de huurprijs van de onder categorie A te bouwen huurwoningen, in verhouding tot het door deze woningen geboden woongenot, relatief laag ligt ten opzichte van de huurprijs van de in de laatste jaren onder de voorafgaande premiereregeling tot stand gekomen particuliere woningen. De oorzaak daarvan is, zoals reeds gezegd, dat men een categorie huurwoningen heeft willen creëren welke ongeveer op eenzelfde huurpeil ligt als nieuwe woningwetwoningen. Voor een beoordeling van de nog noodzakelijke huurverhoging van reeds bestaande woningen dient dan ook niet zozeer naar de positie van de A-categorie als wel naar die van de B- en C-categorie te worden gezien.

Hiervan uitgaande kan, gebruik makende van de gegevens betreffende de huidige gemiddelde huurprijzen van de verschillende categorieën hier behandelde huurwoningen, een soortgelijk overzicht worden opgesteld als ook voor de woningwetwoningen werd gegeven, waarbij enige alternatieve veronderstellingen worden gemaakt met betrekking tot mogelijke kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw.

TABEL 6

Enige alternatieve veronderstellingen inzake het kwaliteitsverschil ten opzichte van de nieuwbouw en daarbij behorende huurverhogingspercentages voor „overige huurwoningen”

Woningcategorie	Huidige huur a)	Kwaliteitsverschil t.o.v. nieuwbouw (in procenten)				
		0	10	15	40	45
Nieuwbouw, gemiddelde van categorieën B en C	1.200	32				
Voltooid in 1958-1960	1.100	44	29			
Voltooid in 1957	1.026	55	39	31		
Voltooid in 1945-1956	690	130	107	95	38	27

a) Berekend uit Maandstatistiek Bouwbedrijvigheid en Algemene Woningtelling 1956 (C.B.S.).

Ook hier blijkt vanzelfsprekend dat naarmate de aangenomen kwaliteitsverschillen groter worden, de nog noodzakelijke huurverhogingen ter bereiking van het evenwichtsniveau geringer kunnen zijn. Evenals bij de woningwetwoningen is het denkbaar dat men het concreet gegeven huurverhogingspercentage voor nieuwe woningen van circa 30 %, eveneens toepast op reeds bestaande woningen. Daaruit zou voortvloeien, dat voor de woningen voltooid in 1958-1960, 1957 en 1945-1956 ruimte wordt gelaten voor mogelijke kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw van resp. 10, 15 en bijna 45 %.

Voor de categorie vooroorlogse woningen zijn geen betrouwbare cijfers inzake huurprijzen beschikbaar. Voor deze categorie woningen zou echter een huurverhoging overeenkomende met die voor de naoorlogse, vóór 1957 gebouwde woningen, op zijn plaats zijn, indien wordt aangenomen dat reeds eerder een juiste huurverhouding tussen de hierbedoelde woningcategorieën is verwezenlijkt. Er dient ten slotte nog op te worden gewezen dat de in de paragrafen 5 en 6 gegeven beschouwingen nopens een additionele huuraanpassing in geval van een stijging van het algemene prijspeil en nopens de waarborgen tegen een te grote huurverhoging, ook van toepassing zijn op de hier behandelde huurwoningen.

B. HET SOCIALE ASPECT

§ 10. Algemeen

In de inleiding is er reeds op gewezen dat bij het opstellen van een programma voor het toekomstige huurbeleid, sociale elementen aan de orde komen.

Daarbij dient in de eerste plaats te worden gedacht aan de last die de huuraanpassingsmaatregelen leggen op de huurders en speciaal op de lagere-inkomensgroepen. Het tempo waarin de noodzakelijke huuraanpassing wordt doorgevoerd houdt hiermede ten nauwste verband. Vervolgens moet aandacht worden gegeven aan het niveau van de huur in verhouding tot het inkomen van de huurders. In de navolgende paragrafen wordt op deze onderwerpen nader ingegaan, waarbij speciaal de categorie woningwetwoningen als onderwerp is genomen, omdat voor deze woningen de meeste statistische gegevens beschikbaar zijn. De gehouden beschouwingen gelden in hun algemeenheid echter evenzeer voor de overige woningen.

§ 11. De last van de huuraanpassing voor de huurder

Voor de bepaling van het tempo van de huuraanpassing is van belang een inzicht in de last welke de huuraanpassing voor de huurder betekent.

Gegeven de omvang van de nog noodzakelijke huurverhogingen wordt de hieruit voortvloeiende last voor de huurder, in de hierboven omschreven zin, in hoofdzaak bepaald door:

- (1) de huurquote ¹⁾ in de uitgangssituatie;
- (2) de periode waarin de huurverhoging tot stand wordt gebracht;
- (3) de omvang van de in dezelfde periode plaatsvindende verhoging van het reële looninkomen van de huurder.

Wat de sub (3) bedoelde factor betreft kan het volgende worden opgemerkt.

Als basis voor de in de toekomst te verwachten reële loonstijging is

¹⁾ Omschreven als dat deel van het loon dat door de huurder aan huur wordt besteed (zie ook § 13).

genomen de vermoedelijke stijging van de arbeidsproductiviteit zoals deze op langere termijn tegemoet kan worden gezien. Deze trendmatige stijging van de arbeidsproductiviteit – in de zin van de produktie per manuur in bedrijven – is door het Centraal Planbureau, mede op grond van de vooroorlogse Nederlandse ervaringen en gelet op ontwikkelingen elders, geraamd op ca. 3 % per jaar. Dit cijfer, dat enigszins lager ligt dan de gemiddelde produktiviteitsstijging die in de laatste tien jaar in feite werd gerealiseerd, is als uitgangspunt genomen aangezien het huuraanpassingsprogramma zich over meerdere jaren uitstrekt, terwijl het ongewenst zou zijn – gesteld dat het tempo voor de huuraanpassing op de te verwachten reële loonontwikkeling wordt gebaseerd – bij een tijdelijke vertraging van deze ontwikkeling tot temporisering van het huurprogramma te moeten overgaan. Intussen dient nog in aanmerking te worden genomen dat onder invloed van de te verwachten werktijdverkortung de produktie per manjaar bij die per manuur ten achter zal blijven. In het in 1958 door de raad uitgebrachte advies over de arbeidstijdverkortung, is de produktiederving bij overgang naar een vijfdaagse werkweek van 45 uur, geschat op omstreeks 5 % voor het bedrijfsleven in zijn geheel. Indien ervan wordt uitgegaan dat een dergelijke arbeidstijdverkortung binnen een periode van 5 jaar zal worden verwezenlijkt, kan de produktiederving uit dezen hoofde op gemiddeld 1 % per jaar worden geraamd. Er resteert dan voor de komende 5 jaar een trendmatige stijging van de arbeidsproductiviteit, in de zin van produktie per manjaar, van gemiddeld circa 2 % per jaar.

Gelet op bovenstaande overwegingen ¹⁾ is in het navolgende uitgegaan van een reële loonstijging van 2 % per jaar. Gegeven de aldus geraamde jaarlijkse reële loonstijging, zal – uitgaande van de huurquote in de uitgangssituatie – de last van de huuraanpassing voor de huurders worden bepaald door de omvang van de noodzakelijk geachte huurverhoging en het tempo waarin de huuraanpassing zal geschieden.

Bij een beoordeling van de aanvaardbaarheid van de last voortvloeiende uit de huurverhogingen, ligt het voor de hand, in het bijzonder te zien naar de positie van de lagere-inkomensgroepen. Daarbij dient de huuraanpassing uiteraard op een gemiddelde binnen deze lagere-inkomensgroepen te worden afgestemd. De in de volgende paragraaf weergegeven consequenties van enige alternatieve veronderstellingen ten aanzien van het tempo van de huuraanpassing, zijn dan ook uitgewerkt voor de positie van de gemiddelde handarbeider, met een onderscheiding tussen de ongeschoolde arbeider en de geschoolde arbeider. ²⁾

§ 12. Enige berekeningen ter zake van een huuraanpassing, uitgaande van enige alternatieve veronderstellingen ten aanzien van het tempo van deze aanpassing

In § 2 is bij de bespreking van het probleem van de omvang van de huuraanpassing voor bestaande woningen, gewezen op de mogelijkheid om het voor de nieuwbouw berekende nog noodzakelijke huurverhogingspercentage van circa 30 % ³⁾ ook toe te passen op bestaande woningen. Bij de in deze paragraaf gemaakte berekeningen is deze mogelijkheid van een algemene huurverhoging met ca. 30 %, als uitgangspunt genomen. Daarbij zijn enkele alternatieve veronder-

¹⁾ Bij een raming van de toekomstige ontwikkeling van het reële loon dient in beginsel ook nog rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een wijziging in de ruilvoet. Aangezien echter de ruilvoet van Nederland in de laatste tien jaar per saldo nagenoeg ongewijzigd is gebleven, is deze factor hier buiten beschouwing gelaten.

²⁾ Voor een berekening van het nettolooninkomen van de gemiddelde geschoolde en ongeschoolde arbeider zie bijlage III.

³⁾ Met een zekere spreiding naar gemeenteklasse.

stellingen mogelijk wat betreft het tempo waarin deze huurverhoging zal plaatsvinden.

Een eerste mogelijkheid is dat de verhoging van de huren met gemiddeld circa 30 % haar beslag moet hebben gekregen uiterlijk bij het einde van het statistische woningtekort, dus omstreeks 1965. Hiervan uitgaande kan worden berekend welk deel van de geschatte reële loonstijging in de vijf jaren tussen april 1960 en medio 1965 door huurverhogingen in beslag zou worden genomen.

Het resultaat van deze berekening welke is gebaseerd op de in de vorige paragraaf geraamde reële loonstijging van 2 % per jaar, is neergelegd in bijlage IV. Uit deel A van deze bijlage blijkt dat een dergelijke huuraanpassing beslag legt op een deel van de geschatte reële loonstijging, dat landelijk gezien voor de geschoolde arbeider varieert van 51-27 % en voor de ongeschoolde arbeider van 57-31 %. Een andere mogelijkheid is dat de periode van huuraanpassing niet van te voren gefixeerd wordt, maar dat wordt verondersteld dat het uit de huurverhogingen voortvloeiende beslag op de stijging van het reële inkomen over de gehele aanpassingsperiode een bepaald percentage niet te boven zal gaan. Dit betekent dat naarmate de huurquote per 1 april 1960 groter is, de huuraanpassing meer wordt vertraagd. Immers hoe hoger de huidige vraaghuur hoe lager de jaarlijkse huurverhogingspercentages welke bij gegeven beperking van de sociale druk toelaatbaar zijn. In deel B van bijlage IV is dit nader – uitgaande van een beperking van de druk van de huurverhoging tot $\frac{1}{3}$ van de reële loonstijging – uitgewerkt voor de geschoolde resp. de ongeschoolde arbeiders. Het blijkt dat, uitgaande van een algemene huurverhoging van 30 %, de optredende vertraging landelijk gezien het grootst is voor de nieuwste woningen, waardoor de huuraanpassingsperiode voor die woningen wordt verlengd met $2\frac{1}{2}$ jaar tot $7\frac{1}{2}$ jaar indien de berekening wordt afgestemd op de positie van de geschoolden en met $3\frac{1}{2}$ tot $8\frac{1}{2}$ jaar bij afstemming op de ongeschoolden. De aanpassingstijd voor de woningen van vóór 1957 ondergaat vrijwel geen wijziging (blijft ca. 5 jaar).

De hier geconstateerde gevolgen worden versterkt wanneer de druk van de huurverhoging zou worden beperkt tot $\frac{1}{4}$ van de reële loonstijging. Dit blijkt uit de berekeningen van deel C van bijlage IV. Het landelijk gemiddelde van de huuraanpassingsperiode varieert nu naar gelang de woningcategorie van $9\frac{1}{2}$ tot $5\frac{1}{2}$ jaar bij afstemming op de geschoolde arbeiders en van 11 tot 6 jaar bij afstemming op de ongeschoolden.

§ 13. Berekeningen inzake de huurquote

De huurquote, d.w.z. het percentage van het loon dat door de huurder uit een bepaalde inkomensgroep aan huur wordt besteed, varieert al naar gelang van de aard van de bewoonde woning en van de gemeenteklasse.

Wanneer voor het bepalen van de huurquote wordt uitgegaan van het percentage van het nettoloon¹⁾ en van de huidige huurprijzen zoals deze na de jongste huurverhoging tot stand zijn gekomen, geeft onderstaande tabel een overzicht van de thans voor de ongeschoolde resp. geschoolde arbeider geldende gemiddelde huurquoten, onderscheiden naar gemeenteklasse en woningcategorie. Zoals in bijlage III nader is uiteengezet, is voor deze berekening van de huidige huurquote uitgegaan van een gemiddeld nettojaarloon van f 4.200, – voor de ongeschoolde arbeider en van f 4.700, – voor de geschoolde arbeider. Bij de berekening is uitgegaan van een zekere differentiatie van het inkomen naar gemeenteklasse. Ook hiervoor wordt naar de bijlage verwezen.

¹⁾ Een deel van de raad geeft naar uit het gestelde in par. 17 blijkt, er de voorkeur aan van het brutoloon, inclusief vakantietoeslag en kinderbijslag, uit te gaan.

TABEL 7

Huidige gemiddelde huurquotes voor geschoolde en ongeschoolde arbeiders in de verschillende woningcategorieën a)

	Gemeenteklassen					Landelijk gemiddelde
	I	II	III	IV	V	
ongeschoolde arbeiders						
<i>Naoorlogse woningwetwoningen</i>						
nieuw te bouwen	24½	21	19½	18½	17	21
voltooid 1959 en 1960	22	19	17½	16½	15	18½
voltooid 1958	20½	19	17	16	14½	17½
voltooid 1957	17½	16½	14½	14½	13½	15½
voltooid 1945-1956	16½	14	13	12	11½	13½
<i>Vooroorlogse vergelijkbare arbeiderswoningen</i>	13	12½	11	9	7½	11½
geschoolde arbeiders						
<i>Naoorlogse woningwetwoningen</i>						
nieuw te bouwen	22	19	17½	16½	15½	19
voltooid 1959 en 1960	19½	17	15½	14½	13½	16½
voltooid 1958	18	17	15	14	13	15½
voltooid 1957	15½	14½	13	13	12	13½
voltooid 1945-1956	14½	12½	11½	11	10½	12
<i>Vooroorlogse vergelijkbare arbeiderswoningen</i>	12	10½	9½	8	6½	10

a) Voor een nadere toelichting op deze tabel zie bijlage V. Zoals uit deze bijlage blijkt, is geen rekening gehouden met binnen iedere gemeenteklasse nog te constateren differentiaties van huren en inkomens.

De in deze tabel genoemde huurquoten zullen – wanneer de huuraanpassing zich procentueel sneller voltrekt dan de ontwikkeling van de lonen – hoger worden. In bijlage IV zijn hieromtrent enige berekeningen gemaakt uitgaande van een totaal nog noodzakelijke huurverhoging van gemiddeld 30 %.

Uit de gemaakte berekeningen blijkt dat indien de huuraanpassing uiterlijk in 1965 moet zijn voltooid, de huurquote voor de gemiddelde ongeschoolde arbeider wonende in na 1960 voltooide woningwetwoningen, oploopt tot 28 % in de eerste gemeenteklasse resp. 21 % in de vijfde gemeenteklasse. Voor de gemiddelde geschoolde arbeider bedragen deze cijfers 24½ % resp. 18½ %. Bij beperking van de sociale druk van de huurverhoging tot 1/3 van de reële loonstijging, stijgt de huurquote tijdens het aanpassingsproces in mindere mate, nl. bij afstemming van de berekening op de positie van de ongeschoolde arbeider, tot 26 % in de eerste gemeenteklasse resp. 20 % in de vijfde gemeenteklasse bij bewoning van na 1960 voltooide woningwetwoningen. Bij beperking van de sociale druk tot 1/4 van de reële welvaartsstijging komen deze percentages nog ongeveer een punt lager te liggen.

§ 14. Enkele mogelijkheden tot verlaging van de huurquote

De bepaling van de hoogte van de huurquote zal in een ruime woningmarkt in het algemeen aan het individuele inzicht van de huurder worden overgelaten. Zolang zich echter bijzondere omstandigheden

voordoen, met name zolang onvoldoende relatief goedkope woningen beschikbaar zijn of wanneer bijvoorbeeld in snel groeiende gemeenten woningen in een bepaalde huurklasse vrijwel geheel ontbreken, kan de wenselijkheid naar voren komen om speciale maatregelen te treffen ten einde zoveel mogelijk te voorkomen dat voor bepaalde huurders de huurquote een bepaalde norm te boven gaat zonder dat deze huurders de mogelijkheid hebben zich aan een dergelijke ontwikkeling te onttrekken.

In beginsel zijn verschillende wegen mogelijk om een relatieve verlaging van de huurquote tot stand te brengen.

1. Gedacht kan worden aan de bouw van goedkopere woningen voor die groepen huurders, waarvoor de huurquote de te stellen norm dreigt te overschrijden. Daarbij kan het echter niet in de eerste plaats gaan om een vereenvoudiging van de uitrusting en afwerking van de woningwetwoningen waarop de hierbedoelde huurders als regel zullen zijn aangewezen. Het kwaliteitspeil van nieuwe woningwetwoningen ligt thans immers niet belangrijk boven de in de voorschriften voor de woningwetbouw gestelde minimumkwaliteitseisen. De kostenbesparing zal derhalve veeleer moeten worden gezocht in een meer uitgebreide toepassing van doelmatig opgestelde en uitgevoerde woningbouwplannen.¹⁾ Voor de praktische verwezenlijking van bedoelde plannen zullen wellicht bijzondere stimulansen niet kunnen worden gemist. In dit verband kan erop worden gewezen dat in de nieuwe subsidieregeling voor de woningbouw, welke op 1 april 1960 is ingegaan, een extra subsidie van gemiddeld f 2,- per week in uitzicht wordt gesteld voor woningwetwoningen die volgens bij uitstek efficiënte plannen worden gebouwd. In het jaar 1960 werden voor ongeveer 2.300 van deze woningen bijdragen toegekend. Voor het jaar 1961 is voorzien in een totaal van 10.000 van deze woningen, waarin begrepen een aantal van 2.700 waarvoor in 1960 toekenning van bijdragen niet had kunnen plaatsvinden.

Bij de verdeling van het contingent woningwetwoningen voor 1961 zal met betrekking tot een aantal in systeembouw uit te voeren woningen waarbij aan bepaalde criteria van uitvoering en prijs wordt voldaan, — met een maximum van 6.000 woningen — kunnen worden beslist dat zij slechts voor 80 % in mindering op het toegewezen aantal woningen wordt gebracht.

2. Een tweede mogelijkheid is dat de huurverhoging in de verschillende woningcategorieën en gemeenteklassen opgeschort c.q. getemporeerd wordt indien en voor zover de huurquote bij huur van deze woningen door personen uit een bepaalde inkomensklasse, de te stellen norm te boven gaat, resp. zou dreigen te gaan. Deze temporisering zou moeten plaatsvinden voor alle woningen van de betrokken woningcategorie, onafhankelijk van het feit of deze woningen al dan niet bewoond worden door huurders met het inkomen waarop de norm voor de huurquote is gebaseerd. Deze methode heeft een objectief karakter en is daardoor betrekkelijk gemakkelijk hanteerbaar. Van belang bij een eventuele toepassing van deze methode is de omvang van de groep bewoners op wier inkomenspositie de huuraanpassing en subsidievermindering is afgestemd en de omvang van de totale groep bewoners voor welke deze maatregelen zullen gelden.

3. Het is in het bijzonder deze laatste overweging welke kan leiden in de richting van een systeem waarbij de subsidiëring wordt gesubjectiveerd. Het verlenen van een subsidie dient dan niet langer gekoppeld te worden aan een bepaalde woningcategorie (ongeacht het inkomen van de bewoner), doch aan de huurders beneden een bepaal-

¹⁾ Verwezen wordt in dit verband naar § 4 en § 5 van de nota van de Werkgroep Verlagings Stichtingskosten Woningbouw, welke als bijlage VI bij dit advies is gevoegd.

de inkomensgrens (welke naar gemeenteklasse uiteen kan lopen) dient een huurbijslag te worden gegeven, waardoor voorkomen wordt dat de huurquote voor deze huurders boven een te stellen norm komt. Een voordeel van deze methode is dat daarbij niet rechtstreeks wordt ingegrepen in het prijsvormingsmechanisme van de woningmarkt, zoals bij subsidiëring van bepaalde woningcategorieën het geval is. Een bezwaar is evenwel dat een huurbijslag op het inkomen moeilijk past in het Nederlandse loonsysteem. Voorts kan een dergelijke bijslag, welke een onderzoek naar de inkomenspositie van de individuele huurder vereist, op psychologische weerstanden stuiten. Hier komt bij dat deze methode ook een onderzoek naar de aard van de door de betrokken categorie inkomensstrekkers bewoonde woningen vereist. Ten slotte is deze methode door haar subjectieve karakter administratief relatief kostbaar.

4. Het bovenstaande in aanmerking nemende, kan als vierde mogelijkheid worden gedacht aan een systeem waarbij ten behoeve van huurders beneden een bepaalde inkomensgrens, relatief goedkope (gesubsidieerde) woningcontingenten beschikbaar blijven, waarvan de huren slechts worden verhoogd naarmate zulks, door de stijging van de welvaartspositie van de huurders, zonder overschrijding van de te stellen norm voor een maximale huurquote mogelijk is. Een dergelijk semi-subjectief subsidiëringssysteem, waarvan de administratieve kosten geringer zullen kunnen zijn dan van de sub 3 bedoelde methode, leent zich voor gedecentraliseerde toepassing waarbij de toewijzing van de betrokken woningcontingenten in handen van de gemeenten wordt gelegd. Gedacht kan worden aan een regeling waarbij de gemeentelijke overheid de bevoegdheid krijgt – onder toezicht van de centrale overheid – in bepaalde gevallen door haarzelf of door woningbouwverenigingen geëxploiteerde vooroorlogse woningwetwoningen van de verdere huurverhoging geheel of gedeeltelijk uit te sluiten, ten einde aldus de beschikking te krijgen over contingenten relatief goedkope woningen bestemd voor de lagere-inkomensgroepen ¹⁾. Voorts zouden ten aanzien van de nieuwbouw voorzieningen kunnen worden getroffen welke het beschikbaar komen van goedkope woningwetwoningen, of daarmee gelijk te stellen particuliere woningen, waarvoor de huidige subsidie dus voorlopig geheel of grotendeels zou zijn te handhaven, zou worden gewaarborgd.

Het spreekt vanzelf dat het aanwenden van een of meer van de hierboven besproken middelen samenhangt met de betekenis welke aan de huurquote in het kader van het te volgen huurbeleid wordt toegekend.

¹⁾ Een andere technische mogelijkheid kan in de gedachte van een huuregalisatiefonds worden gevonden, zoals uit het voorbeeld van talrijke Engelse gemeenten blijkt. In deze gevallen worden de huren van vooroorlogse woningwetwoningen vastgesteld op een peil dat boven de historische kostprijsuur ligt. De overschotten worden gebruikt om de huren van de later gebouwde woningen beneden de kostprijsuur te kunnen houden.

DEEL II. STANDPUNTEN

§ 15. Het eerste standpunt

Een deel van de raad ¹⁾ heeft bij het bepalen van zijn standpunt ter zake van het huurbeleid op langere termijn, vooral veel betekenis toegekend aan het aan dit beleid verbonden sociale aspect. In aansluiting aan hetgeen in de inleiding te dezen aanzien werd gesteld, is dit deel van mening dat het huurbeleid zodanig dient te worden opgezet dat de last welke een huurverhoging en ook het huurniveau als zodanig legt op de huurders en m.n. op de lagere-inkomensgroepen, bepaalde nader aan te geven grenzen niet overschrijdt.

Een zodanig huurbeleid dient in overeenstemming te zijn met het volkshuisvestingsbeleid van de centrale overheid meer in het algemeen, welk beleid naar de mening van dit deel vooral gericht moet zijn op de bouw van goedkope woningen welke aan kwalitatief verantwoorde eisen voldoen.

In dit verband betreurt dit deel het dat de woningwetbouw de laatste jaren een sterke vermindering ondergaat. In 1956 - 1959 werd voor ruim 50 % van het totale programma woningwetwoningen gebouwd, terwijl dit in het programma voor 1960 en 1961 is teruggebracht tot ca. 40 %. Weliswaar heeft de regering onder andere door een gewijzigde subsidieregeling gestreefd naar een uitbreiding van de particuliere woningbouw voor de goedkopere categorieën huurwoningen, en weliswaar is de belangstelling tot op dit ogenblik zeer bevredigend, doch het moet zeer waarschijnlijk worden geacht dat de desbetreffende woningen een hogere huurprijs zullen gaan doen dan het geval zou zijn geweest wanneer deze woningen in de woningwetsector gebouwd zouden zijn. Dit geldt met name voor de grote en middelgrote steden. Onder de huidige omstandigheden dreigt het door de overheid gevoerde huisvestingsbeleid ten ongunste van de lagere-inkomensgroepen uit te werken en leidt het ondanks de door de regering nagestreefde doelstellingen tot een hoger niveau der huren dan bij een uitbreiding van de woningwetbouw mogelijk is. Dit deel van de raad meent dan ook dat een sociaal verantwoord huurbeleid gepaard dient te gaan met een ombuiging van het huidige woningbouwbeleid.

Uit het in de inleiding naar voren gebrachte economische aspect, verbonden aan een huurbeleid op langere termijn, vloeit voort het verminderen en in beginsel zelfs op de duur elimineren van de subsidies op de nieuwbouw en op de bestaande woningvoorraad. In het verzoek om advies van 16 september 1958 had de regering medegedeeld dat zij een wezenlijke verlaging van de op de rijksbegroting drukkende subsidielast noodzakelijk achtte, ten einde essentiële staatstaken niet op onaanvaardbare wijze in het gedrang te brengen.

Dit deel van de raad wijst er echter op dat de financiële positie van de rijksoverheid thans een geheel andere is dan op het moment van het verzenden van genoemd verzoek. Daar de budgettaire positie van het rijk aanzienlijk verbeterd is, acht dit deel van de raad de dringende noodzaak om na de verlaging van de subsidies welke reeds in 1960 plaatsvond, opnieuw een substantiële verlaging na te streven, dan ook niet langer aanwezig.

Voorts vraagt dit deel zich af of het nuttige effect op het overheidsbudget van een afbraak der subsidies wel van voldoende betekenis is, wanneer tevens rekening wordt gehouden met alle primaire en secundaire gevolgen (o.a. looncompensatie in verband met de huurverhoging).

Het tweede motief waarom de regering het huurbeleid aan de raad heeft voorgelegd, is blijkens de brief van 16 september 1958 geweest dat de afstand tussen de rendabele huren van nieuw gebouwde wo-

¹⁾ Bestaande uit 16 leden.

ningen en de huurprijzen van bestaande woningen groot is, waaruit naar de regering meende een aantal nadelen voortvloeit, waaronder een onvoldoend rationele bezetting van de bestaande woningvoorraad. Hiertegenover wil dit deel van de raad nog eens onderstrepen, in aansluiting aan hetgeen reeds in § 2 van het analytische deel is gesteld, dat het uitermate moeilijk is vast te stellen hoe groot de omvang is van de te overbruggen afstand tussen het rendabele huurniveau van de nieuwbouw en de huurprijzen van bestaande woningen, vooral wanneer wordt gelet op de vele onzekerheden welke met name ten aanzien van de waardering van het kwaliteitsverschil tussen de verschillende jaarklassen van woningen bestaan. Het verkrijgen van een inzicht in de omvang van de kwaliteitsverschillen wordt ook bemoeilijkt doordat het nog steeds bestaande woningtekort ertoe leidt dat de behoefte aan woonruimte zozeer overweegt dat verschillen in woongenot thans van relatief geringe betekenis zijn.

Dit deel van de raad acht het derhalve niet mogelijk om uit de in § 2 naar aanleiding van tabel 3 gegeven analyse enige conclusie te trekken aangaande de nog te overbruggen huurafstand. Dit deel is dan ook van oordeel dat, vooral zolang op woninggebied de schaarsteverhoudingen nog niet zijn opgeheven, met een programma voor huuraanpassing de grootst mogelijke voorzichtigheid in acht dient te worden genomen. Dit om te voorkomen dat een huurpeil wordt bereikt dat achteraf te hoog zal blijken te zijn.

Voorts acht dit deel een voorzichtig beleid t.a.v. de huren gewenst met het oog op de huur- en subsidiepolitiek in andere Westeuropese landen (zie bijlage VIII).

Woningwetwoningen

Op grond van bovenstaande overwegingen is dit deel van de raad van oordeel dat de vraag of in de eerstkomende jaren voor woningwetwoningen tot subsidieverlaging, resp. tot huurverhoging dient te worden overgegaan, afhankelijk is van de vraag of daarbij al of niet een bepaalde norm ten aanzien van de huurquote is overschreden. Dit deel meent dat, uitgaande van het gemiddelde nettoarbeidersloon inclusief kinderbijslag en vakantietoeslag, tot 1965 een huurquote van 15 % als het sociaal nog te aanvaarden maximum moet worden gezien. In beginsel komen dus slechts die woningwetwoningen voor huurverhoging in aanmerking waarbij de thans bestaande huurquote voor een gemiddelde arbeider de 15 % niet heeft overschreden, terwijl de woningen waarbij de huurquote thans reeds boven de 15 % ligt, niet alleen niet voor huurverhoging in aanmerking dienen te komen, doch een huurverlaging tot de gestelde norm zouden moeten ondergaan.

Ook voor de nog te bouwen woningen zou de subsidie op zodanige hoogte moeten worden gesteld dat een huurquote van 15 % zou worden verkregen.

Hierbij tekent dit deel nog aan dat het de in § 2 vermelde aan de woningwetsector ten goede komende bijzondere faciliteiten c.q. „onzichtbare” subsidies een wezenlijk onderdeel acht van het algemene volkshuisvestingsbeleid zoals dit zich in de praktijk sedert 1901 heeft ontwikkeld. Daarbij neemt dit deel in aanmerking dat de huuraanpassing van de particuliere woningbouwsector nooit zo volledig zal kunnen plaatsvinden als in de sector van de woningwetbouw. De premies en bijdragen bij de particuliere woningbouw zijn en worden immers à fonds perdu verstrekt, zodat deze niet kunnen worden teruggevorderd wanneer de ratio van een dergelijke subsidie door huurverhogingen geheel of gedeeltelijk komt te vervallen. Bij de woningwetbouw bestaat daarentegen onder het thans geldende stelsel de verplichting om eventuele exploitatieoverschotten te gebruiken voor de aflossing van de bijdragen die door de overheid in de loop der jaren op deze of op andere tot dezelfde woningbouwvereniging behorende woningen zijn verleend.

Uit bijlage V kan worden afgeleid dat met name in de eerste gemeenteklasse reeds thans voor in de laatste jaren gebouwde woningwetwoningen zodanige huren gelden dat, uitgaande van het gemiddelde nettoarbeidersloon, huurquoten van meer dan 20 % worden verkregen. In verband hiermede realiseert dit deel van de raad zich dat een huur- en subsidiebeleid dat thans reeds de gestelde norm van 15 % als uitgangspunt neemt, een te ingrijpende aanpassing zou vereisen. Uit dien hoofde zou dit deel ermede kunnen instemmen dat bij de verhoging der subsidie voor woningwetwoningen, ten einde een te hoge huurprijs terug te brengen, als norm een huurquote van 17½ % zal worden aangehouden. Dit betekent dus dat voor de woningwetwoningen welke een hoge huurquote hebben een huurverlaging plaatsvindt, zodanig dat op basis van de in 1960 bestaande inkomenssituatie deze huurquote wordt teruggebracht tot maximaal 17½ %. Indien voorts vaststaat dat de desbetreffende woningen geen verdere huurverhogingen zullen ondergaan, zal onder invloed van de algemene stijging van het loonniveau geleidelijk een verlaging van de huurquote plaatsvinden, waarbij op de duur de aanvaardbaar geachte norm van 15 % zal worden bereikt of benaderd.

Een beleid als hier aangegeven, houdt dus in feite in dat, uitgaande van een norm voor de huurquote op dit moment van 17½ %, op langere termijn gezien automatisch de gewenst geachte norm van 15 % zal worden bereikt.

Naar de mening van dit deel dient in zoverre reeds aanstonds te worden uitgegaan van een huurquotenorm van 15 %, dat slechts die woningen voor de hieronder te vermelden huurverhoging in aanmerking zullen komen, waarvan de huurquote op het moment van de huurverhoging beneden de 15 % ligt. Woningen waarvan de huurquote tussen de 17½ % en de 15 % ligt, zullen niet in huur moeten worden verhoogd zolang als gevolg van de inkomensstoename de huurquote de 15 % niet heeft bereikt.

In dit verband wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat de maatregelen tot subsidieverhoging en huurverlaging zodanig doorgevoerd dienen te worden dat de huurquote per gemeenteklasse en per jaarklasse der gebouwde woningen de gestelde normen van 17½ % resp. 15 % op basis van het gemiddelde nettoarbeidersloon niet overschrijdt.

Enkele tot dit deel van de raad behorende leden zijn van mening dat de mogelijkheid dient te worden overwogen om in plaats van het toepassen van eenzelfde huurquote voor elke gemeenteklasse op basis van het landelijk gemiddelde, enige variatie rond dit gemiddelde in de voor de afzonderlijke gemeenteklassen te stellen huurquotenorm aan te brengen, zulks in overeenstemming met de in dit opzicht feitelijke toestand.

Bouwkosten

Dit deel van de raad realiseert zich dat een huurbeleid als bovenbedoeld, ook al is met een zekere overgangsfase rekening gehouden, aanvankelijk kan leiden tot een verzwaring van de last op het overheidsbudget ¹⁾. Pas na de fase waarin de huurquote zich in het algemeen niet boven de 15 % zal bewegen, zal het overheidsbudget kunnen worden ontlast. Deze consequenties dienen echter naar zijn mening te worden aanvaard, wil men althans het huur- en woningvraagstuk voor de laagste inkomensgroepen – welke thans steeds sterker de last van het huidige woningtekort ondervinden – op aanvaardbare wijze tot een oplossing brengen.

Daarnaast wijst dit deel er echter met nadruk op dat voor de oplossing van het huurvraagstuk de ontwikkeling der stichtingskosten van nieu-

¹⁾ Zie hiervoor § 18.

we woningen van essentiële betekenis moet worden geacht. De huurverhogingen die in het verleden plaatsvonden zijn nauwelijks voldoende geweest om de ongunstige ontwikkeling van de stichtingskosten bij te houden, zodat van een enigszins aanzienlijke afstandsoverbrugging tussen vraag- en kostprijshuren geen sprake is geweest.

Hoezeer de prijsontwikkeling in de bouwnijverheid afwijkt van de algemene prijsontwikkeling blijkt uit de hiernavolgende staat welke is ontleend aan het advies van de raad van 24 april 1959 (bijlage VII, blz. 15).

TABEL 8

Procentuele wijzigingen ten opzichte van het voorafgaande jaar van kosten van levensonderhoud, consumptieprijspeil, groothandelsprijzen, bouwkosten per m³ en gecorrigeerde bouwkosten

	1954	1955	1956	1957	1953-1957 ¹⁾
1. Prijsindex van het levensonderhoud (excl. A.O.W. en huren)	2	2	1	6	11
2. Prijsindex van de consumptieve bestedingen (excl. huren)	3	1	1	7	12
3. Prijsindex bruto-investeringen (excl. bouwnijverheid)	-2	3	7	2	10
4. Interimindexcijfers van de groothandelsprijzen	1	1	2	3	7
5. Gemiddelde aannemingsom per m ³ bouwinhoud	6	9	12	10	41
6. Gemiddelde m ³ -prijs bij constante geografische verdeling van het bouwvolume	4	12	10	10	39

¹⁾ Cumulatief.

Gedurende het jaar 1958 was de aan de dag tredende ontspanning op de bouwmarkt sterk genoeg om een eventueel ongunstig effect van de huurverhoging welke in 1957 plaatsvond, te compenseren. Er trad zelfs een lichte daling van de bouwkosten in, terwijl 1959 een nageenough stabiel beeld vertoont. In de eerste helft van 1960 trad opnieuw echter enige stijging op, getuige de volgende tabel.

TABEL 9

Gemiddelde aannemingssommen per m³ bouwinhoud van woningwoningen in absolute bedragen en indexcijfers

	guldens	index 1953 = 100
4e kwartaal 1957	51,15	144
1e kwartaal 1958	48,73	137
2e kwartaal 1958	51,06	137
3e kwartaal 1958	47,49	140
4e kwartaal 1958	48,05	144
1e kwartaal 1959	49,64	144
2e kwartaal 1959	47,08	142
3e kwartaal 1959	47,28	149
4e kwartaal 1959	48,10	141
1e kwartaal 1960	49,40	148
2e kwartaal 1960	49,40	138
3e kwartaal 1960	48,81	140

(Bron: ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid).

Dit deel van de raad meent dat geen enkel huurbeleid kan slagen wanneer het niet gepaard gaat met concrete maatregelen van de rijksoverheid om een bouwkostenverlaging te bewerkstelligen. Verwezen zij naar bijlage VIII van het advies van de raad inzake het in 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid, bestaande uit een eerste verkenning van de Werkgroep Bouwkosten van de mogelijkheden om tot een verlaging van de stichtingskosten van woningen te geraken, alsmede naar bijlage VI van het onderhavige advies. Gegeven de gestelde norm inzake de huurquote, zal de mate waarin het overheidsbudget belast resp. ontlast wordt, in belangrijke mate afhangen van de ontwikkeling der bouwkosten en dus mede worden bepaald door het te dien aanzien gevoerde overheidsbeleid.

Nieuwbouw woningwetwoningen

Als gevolg van de met de ongunstige ontwikkeling der bouwkosten gepaard gaande hoge huurprijzen, is een situatie ontstaan waarin de woningwetbouw steeds minder aan zijn oorspronkelijke doel beantwoordt, t.w. het bieden van een sociaal verantwoorde bevrediging van de behoeften aan huisvesting aan de lagere-inkomensgroepen.

Dit probleem is het meest urgent voor de ongeschoolde en geëfende arbeiders, voor wie de in de laatste jaren gebouwde woningen niet of nauwelijks betaalbaar zijn, zodat een sterke achterstand is ontstaan in de opheffing van het woningtekort voor deze groeperingen.

Dit deel van de raad is van mening dat doorschuiving, in die zin dat door verhuizing van de meer welgestelden alsmede van uitgedunde gezinnen uit onderbezette oude woningen met lage huur naar kleinere en in verhouding duurdere nieuwbouwwoningen, woonruimte voor gezinnen met matige inkomens zou vrijkomen, geen noemenswaardige bijdrage tot de oplossing van het onderhavige probleem zal kunnen leveren. Dit is zonder meer duidelijk voor de gemeenten welke na de oorlog als woongebied naar voren zijn gekomen, maar ook ten aanzien van de oudere woongemeenten blijkt uit recente onderzoeken ¹⁾, dat onderbezetting zich in grote mate voordoet in duurdere woningen, terwijl in de goedkope wijken eerder van overbezetting sprake is. Vandaar, dat een meer evenredige bezetting van de beschikbare woonruimte een doorstroming van minder draagkrachtige gezinnen van goedkopere naar duurdere woningen noodzakelijk zou maken, waardoor echter voor het verkrijgen van een meer aanvaardbare huurquote voor deze gezinnen geen oplossing zal kunnen worden gevonden.

Derhalve staat dit deel van de raad in de eerste plaats een uitbreiding voor van het bestaande contingent van 10.000 extra gesubsidieerde woningwetwoningen tot 20.000 woningen. Ten behoeve van deze woningen dient een minimumsubsidiebedrag te worden verleend van f 350,- als landelijk gemiddelde, met dien verstande, dat een huurquote van 17½ % op basis van het nettoloon van de ongeschoolde arbeider niet wordt overschreden.

In de tweede plaats dient er naar de mening van dit deel voor te worden gezorgd dat het resterende contingent woningwetwoningen, welk contingent in totaal weer tot 40.000 woningen dient te worden uitgebreid, voor de geschoolde arbeiders en daarmee qua inkomen gelijk te stellen groeperingen beschikbaar is. Derhalve zal voor dit deel van het woningwetcontingent een dusdanig subsidiebedrag moeten worden vastgesteld dat een huurquote van 17½ % van het nettoloon van de geschoolde arbeider niet wordt overschreden.

Door een streng toewijzigingsbeleid zal bereikt moeten worden dat de desbetreffende categorieën woningen ook in feite betrokken worden door de groepen inkomenstrekkers waarvoor zij gezien de gestelde normen bestemd zijn.

¹⁾ Bouwkosten en woninghuren, Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit Amsterdam, H. E. Stenvert Kroese N.V., Leiden 1959. De over- en onderbezetting van woningen, drs. J. J. Visman en L. Mink, E.S.B. 1959.

Huurverhogingen woningwetwoningen

Wat betreft het op de bestaande na 1945 gebouwde woningwetwoningen toe te passen praktische huurbeleid, is dit deel van de raad voorstander van het doorvoeren van jaarlijkse huurverhogingen van beperkte omvang. Zij zou dit als volgt willen zien verwezenlijkt, dat uitgaande van een reële loonstijging van gemiddeld 2 % per jaar in de Ie, IIe en IIIe gemeenteklasse een huurverhoging van 3 % en in de IVe en Ve gemeenteklasse een huurverhoging van 4 % zou worden doorgevoerd gedurende de periode 1962 tot en met 1964. Daarbij dient uiteraard – zoals hiervoor reeds werd opgemerkt – als beperking te worden gesteld dat geen huurverhoging zal worden doorgevoerd indien de huurquote de norm van 15 % op basis van het gemiddelde nettoarbeidersloon zou overschrijden.

Particuliere woningbouw

Na-oorlogs woningbestand

De regeling voor de particuliere huurwoningen gebouwd tussen de jaren 1945 en 1960 zou in beginsel afgeleid kunnen worden van die welke voor de desbetreffende woningwetwoningen geldt. Aangenomen kan echter worden dat de kwaliteit van de particuliere woningen zich in het algemeen op een hoger niveau bevindt dan de woningwetwoningen die in dezelfde jaren zijn gebouwd. Het komt dit deel van de raad dan ook gewenst voor om de beoordeling van de vraag welke particuliere huurwoningen voor huurverhoging in aanmerking komen, wel afhankelijk te stellen van een huurquotenorm van 15 % op basis van het gemiddelde nettoarbeidersloon, doch deze norm te corrigeren voor een kwaliteitsverschil. Particuliere huurwoningen komen derhalve voor huurverhoging in aanmerking wanneer de huurquote ligt beneden de norm van 15 %, indien het kwalitatief een gelijkwaardige woning betreft als de woningwetwoning gebouwd in hetzelfde jaar.

Voor een kwalitatief betere woning zou de norm van 15 % overeenkomstig het kwaliteitsverschil verhoogd moeten worden. Ligt de werkelijke huurquote beneden de $15\% + x\%$, dan komt deze woning in aanmerking voor de huurverhoging van 3 maal 3 % in de Ie, IIe en IIIe gemeenteklasse en 3 maal 4 % in de IVe en Ve gemeenteklasse.

Nieuw te bouwen particuliere woningen

Uitgaande van het door dit deel van de raad voorgestane beleid ten aanzien van de huren van woningwetwoningen, dient een aanpassing plaats te vinden van de subsidieregeling van de categorie A der particuliere huurwoningen en de premiereregeling eigen woningbezit. Voor zover budgettaire redenen zich tegen een dergelijke aanpassing zouden verzetten, dienen andere oplossingen te worden gezocht, met dien verstande dat het aantal goedkope woningen niet kleiner wordt dan het huidige contingent, dat samengesteld is uit woningwetwoningen plus de categorie A-woningen.

Enige tot dit deel behorende leden zijn van oordeel dat op dit moment moeilijk een uitspraak kan worden gedaan over het totaal aantal te subsidiëren woningen in de particuliere sector. Gegeven het door dit deel van de raad aanvaarde uitgangspunt van de wenselijkheid van de bouw van 40.000 woningwetwoningen, achten de hier aan het woord zijnde leden het gewenst dat inzake de hoeveelheid te subsidiëren woningen in de A-categorie, een nader onderzoek wordt ingesteld. In dit onderzoek dienen de consequenties voor het overheidsbudget tevens te worden betrokken.

Vooroorlogs woningbestand

Ten aanzien van het woningbestand dat dateert van vóór 1945 is dit deel van de raad van oordeel dat deze woningen alleen dan in huur

verhoogd dienen te worden, wanneer de verhuurder kan aantonen dat zij zich in een redelijke staat van onderhoud bevinden en voorts voldoen aan nader vast te stellen kwaliteitseisen. De daarbij aan te leggen kwaliteitsnormen dienen naar de mening van dit deel scherper te worden omschreven dan in de huidige Huurwet het geval is.

Compensatie

Dit deel van de raad is van mening dat de door hem aanbevolen huurverhogingen gecompenseerd dienen te worden. Dit zou kunnen geschieden door bij elke jaarlijkse huurverhoging een verhoging der uurlonen toe te staan met 1 ct. Daarbij zou nog nader dienen te worden nagegaan of een dergelijke loonsverhoging uitsluitend voor de meerderjarige werknemers zou moeten gelden. Overigens is dit deel van mening dat het compensatievraagstuk in de daarvoor geëigende organen van het georganiseerde bedrijfsleven nader dient te worden uitgewerkt. Daarbij dient – binnen het kader van het vigerende loonsysteem – m.n. ook aandacht te worden geschonken aan de te verwachten ontwikkeling van het werknemersaandeel in het nationale inkomen. In dit verband verwijst dit deel nog naar het door de raad op 3 februari 1956 uitgebrachte rapport inzake een onderzoek van de economische situatie van Nederland.¹⁾ In bedoeld rapport wordt door een meerderheid van de raad gesteld²⁾ dat, wanneer bij een overigens geaccepteerde verhouding van loonsom per werknemers en nationaal inkomen per hoofd blijkt dat een deel der zelfstandigen, bijv. de exploitanten van onroerende goederen, is achter geraakt, dit slechts het gevolg kan zijn geweest van een te groot aandeel van de overige zelfstandigen. Een inhalen van de achterstand door zulk een bijzondere groep dient dan te gaan ten koste van de overige zelfstandigen.

Slotopmerking

De hierboven weergegeven standpuntbepaling met betrekking tot een te voeren huurbeleid heeft slechts betrekking op een periode die loopt tot 1965. Naar de mening van dit deel van de raad heeft het weinig zin reeds thans voor een verdere periode te adviseren. Het wordt gewenst geacht daarvoor eerst de ontwikkeling van de feitelijke situatie, mede onder invloed van het in de eerstvolgende jaren te voeren beleid, af te wachten.

Aan het slot van zijn standpuntbepaling stelt dit deel er prijs op met nadruk te verklaren dat het zijn aanbevelingen als een samenhangend geheel beschouwt. Dit betekent dat indien het door dit deel van de raad voorgestane beleid niet in zijn geheel zou worden gevolgd en er ook geen principieel gelijkwaardige oplossing tegenover wordt gesteld, dit deel van oordeel is dat daarmee de grondslag aan de door hem gegeven aanbevelingen komt te ontvallen. Dit deel van de raad is van mening dat in dit geval de bestaande situatie tot 1965 moet worden gehandhaafd.

§ 16. Het tweede standpunt

Een ander deel van de raad³⁾ is de volgende mening toegedaan.

1. Woningwetwoningen en vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen

In § 2 is vastgesteld dat ter bereiking van het in de inleiding gestelde doel van een evenwichtige woningmarkt voor nieuwe woningwetwoningen nog een huurverhoging van circa 30 %⁴⁾ noodzakelijk is.

¹⁾ „Publikaties van de Sociaal-Economische Raad”; 1956, no. 1.

²⁾ Blz. 16 en 17.

³⁾ Bestaande uit 13 leden.

⁴⁾ Met wellicht een zekere spreiding over de gemeenteklassen.

Gelet op tabel 3 van § 2 acht dit deel dit percentage ook minstens noodzakelijk voor woningen gereedgekomen in 1957 en later. Op grond van de gegevens in de tabellen 3 en 4 van deel I is dit deel van oordeel dat voor de vooroorlogse woningen en de woningen voltooid in de jaren 1945 – 1956, de langs deze weg te bereiken noodzakelijke huurverhoging op gemiddeld 40 % moet worden gesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een kwaliteitsverschil ten opzichte van de nieuwbouw in de woningwetsector voor de gemiddelde vooroorlogse arbeiderswoningen van circa 30 % en voor woningwetwoningen voltooid in de jaren 1945 – 1956 van circa 20 %. Tevens wordt rekening gehouden met een wenselijke veiligheidsmarge van circa 10 %. Dit deel stemt voorts in met de in § 17 vermelde opvatting dat alle woningen die aan zekere kwaliteitseisen voldoen, voor huurverhoging in aanmerking moeten komen, waarbij nader zal dienen te worden aangegeven voor welke woningcategorieën het voldoen aan deze kwaliteitseisen – behoudens de mogelijkheid van tegenbewijs – bij voorbaat wordt aangenomen.

Dit deel van de raad is van oordeel dat het om economische redenen wenselijk is bovengenoemde huurverhogingen zo spoedig mogelijk door te voeren. Het huuraanpassingsprogramma dient echter met het oog op de sociaal-economische inpassing daarvan enigszins te worden getemporeerd. Derhalve stelt dit deel voor, de huuraanpassing, van 1960 af te rekenen, te doen geschieden in de vorm van kleine jaarlijkse eventueel naar gemeenteklasse te differentiëren huurverhogingen in de omvang van gemiddeld circa 4 % per jaar voor de woningen gereedgekomen in 1957 en later, en van gemiddeld 5 % per jaar voor de overige woningwetwoningen en de vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen. Bij een dergelijk tempo van huurverhoging zal in circa 7 jaar tijds voor de eerste categorie woningen een huuraanpassing van in totaal ongeveer 30 % en voor de overige woningen een huuraanpassing van in totaal ongeveer 40 % zijn bereikt. Het proces van huuraanpassing zal derhalve bij aanvaarding van dit verhogingstempo, niet later dan uiterlijk ongeveer twee jaar na het einde van het statistische woningtekort kunnen zijn voltooid.

Uit bijlage IV kan worden afgeleid dat een dergelijk tempo van huurverhoging beslag zal leggen op ca. 1/3 gedeelte van de op 2 % per jaar aangenomen reële inkomensstijging van de gemiddelde (geschoolde en ongeschoolde) arbeider. Deze uit de huuraanpassing voortvloeiende sociale last kan naar het oordeel van dit deel van de raad aanvaardbaar worden geacht.

Wat het tempo van de huuraanpassing betreft, is dit deel voorts van oordeel dat het overweging verdient de subsidies welke voor nieuw te bouwen woningwetwoningen worden gegeven, ten opzichte van het algemene tempo van huurverhoging enigszins versneld af te breken, met dien verstande dat de beëindiging van deze subsidies haar beslag krijgt in een periode van circa zes jaar. Als voordeel van een enigszins versnelde subsidieafbraak in de nieuwbouw, kan worden gewezen op de druk die hiervan zal kunnen uitgaan op de bouwkosten. Enige overwegingen die in dit verband van belang zijn, werden reeds genoemd in het door de Werkgroep Huren uitgebrachte interim-rapport¹⁾. Voorts wenst dit deel van de raad de mogelijkheid open te houden van enige algemene versnelling van het proces van huuraanpassing indien mocht blijken dat de jaarlijkse reële loonstijging een gemiddelde van 2 % belangrijk te boven zou gaan. Voor een dergelijke versnelling zal te meer aanleiding kunnen bestaan indien onverhoopt een relatieve stijging van de stichtingskosten zou optreden. Ook in het geval van een algemene prijs- en kostenstijging als bedoeld in § 5, zullen additionele huurverhogingen in overweging moeten worden genomen.

Ook onder vigeur van bovenstaande maatregelen is het mogelijk dat

¹⁾ „Publikaties van de Sociaal-Economische Raad”; 1959, no. 2; bijlage VI, blz. 12 en 13.

voor bepaalde huurders buiten hun toedoen in sociaal opzicht onaanvaardbaar hoge huurquoten ontstaan. Ter voorkoming daarvan is dit deel voorstander van het op beperkte schaal toepassen van een systeem als in § 14, sub 4, beschreven, waarbij gewerkt wordt met een contingent relatief goedkope (gesubsidieerde) woningen. Daarbij dient echter niet zover te worden gegaan dat de toepassing van dit systeem aan een bepaalde vaste norm voor de toelaatbare huurquote wordt gebonden. Het systeem moet worden gezien als een overgangsfase op een beperkt gebied ter vermindering van „hardships” ten gevolge van extreme huurquoten. Verondersteld mag worden dat met het herstel van het normale doorstromingsproces, zoals dat na de opheffing van het woningtekort en de verwezenlijking van de huuraanpassing mag worden verwacht, nog slechts een snel kleiner wordend gedeelte van de natuurlijke aanwas der lagere-inkomensgroepen tegen extreme huurquoten zal behoeven te worden beschermd.

In de gedachtengang van dit deel van de raad zal de subsidiëring van contingentwoningen dan ook na circa tien jaar, derhalve omstreeks 1970, een einde kunnen nemen of althans kunnen worden teruggebracht tot een woningwetregeling „oude stijl”, waarbij subsidiëring uitsluitend plaatsvindt ten behoeve van bepaalde minder valide, sociaal zwakke groepen. Dit deel acht het voorts van veel belang dat het contingentensysteem zoveel mogelijk dienstbaar wordt gemaakt aan de bevordering van de meest efficiënte bouw van goedkope en eenvoudige woningen.

Dit deel van de raad is ten slotte van oordeel dat een specifieke looncompensatie van de tot stand komende periodieke huurverhogingen niet noodzakelijk is. Op basis van het vrije overleg in het kader van de gedifferentieerde loonvorming mag in het algemeen een voldoende feitelijke compensatie worden verwacht. Wel zal het daartoe uiteraard nodig zijn dat het schema van de huurverhogingen voldoende tijdig wordt vastgesteld. Mocht de gedifferentieerde loonvorming voor bepaalde groepen niet tot een voldoende loonsverhoging leiden, dan zal van overheidswege op de gebruikelijke wijze door middel van beschikkingen hiervoor een oplossing kunnen worden gevonden.

2. Overige huurwoningen

Dit deel is van mening dat in het algemeen voor de overige huurwoningen dezelfde maatregelen dienen te worden genomen als hierboven voor de woningwetwoningen is voorgesteld. Op één punt dient daarbij nog te worden gewezen. Dit betreft de wijze van afbreken van de subsidiëring van nieuwe huurwoningen in categorie A, welke zoals bekend, wordt gegeven deels in de vorm van een bouwpremie, deels in de vorm van een jaarlijkse exploitatiebijdrage. Dit deel is n.l. van oordeel dat begonnen moet worden met een afbraak van de bouwpremie, aangezien bouwpremies, in tegenstelling tot jaarlijkse exploitatiebijdragen, feitelijk niet passen als onderdeel van een subsidie-stelsel dat voorbestemd is op betrekkelijk korte termijn geheel of gedeeltelijk te verdwijnen.

§ 17. Het derde standpunt

Nog een ander deel van de raad ¹⁾ staat een spoedige afschaffing voor van de subsidies, een aanpassing van de huren van de nieuwe woningen aan het niveau van de stichtingskosten en een hierbij aanpassen van de huren der bestaande woningen. Bij dit laatste dient rekening te worden gehouden met de kwaliteitsverschillen die er tussen de nieuwe woningen enerzijds en de diverse categorieën bestaande woningen anderzijds bestaan.

Dit deel berekent de omvang van de langs de weg van algemene maatregelen noodzakelijke huurverhoging op de volgende wijze. Voor de na 1956 voltooide woningwetwoningen kan dan, uitgaande van

¹⁾ Bestaande uit 6 leden.

15 tot 0 % afnemende kwaliteitsverschillen ten opzichte van de nieuwbouw een verhogingspercentage van gemiddeld 30 worden aangehouden. Een en ander is tevens gebaseerd op de veronderstelling dat in de komende huuraanpassingsperiode de stichtingskosten niet aan een opwaartse prijsbeweging bloot zullen staan.

Naar de mening van dit deel van de raad dienen alle woningen die aan zekere kwaliteitseisen voldoen, voor huurverhoging in aanmerking te komen. Nader vast te stellen ware welke regel dient te worden opgesteld voor het aanduiden van de woningcategorieën waarvoor – behoudens de mogelijkheid van het bewijs van het tegendeel – wordt aangenomen dat zij aan deze kwaliteitseisen voldoen.

In verband met de woningnood en de daaruit vloeiende spanningen, zal de huuraanpassing niet in vrijheid gerealiseerd kunnen worden. Zolang de woningnood voortduurt, zal een beheersing van de bouwmarkt en van de huurverhoging noodzakelijk blijven. De beheersing van de bouwmarkt zal met name moeten worden verwezenlijkt door een regulering van de vraag op deze markt. Op deze wijze kan het ontstaan van een te hoog prijsniveau in de bouwsector worden voorkomen, hetwelk na de beëindiging van de woningnood niet gehandhaafd zou kunnen blijven.

Eerst wanneer de woningnood praktisch beëindigd zal zijn, zal – in verband met het wegvallen van de daaruit voortvloeiende spanning – de huurmarkt kunnen worden vrijgegeven. In verband daarmee acht dit deel het wenselijk het tempo van de huuraanpassing te relateren aan het tijdstip waarop de woningnood naar globale schatting ten einde zal zijn. Dit zal – blijkens het gestelde in § 4 – in de loop van 1965 het geval zijn. Weliswaar zal op dat moment het probleem van de opruiming van de krot- en andere zeer onvolwaardige woningen nog niet tot een oplossing zijn gebracht, doch het beschikbaar komen van de bouwcapaciteit welke thans voor het inhalen van de achterstand wordt gebruikt, zal het voortduren van de spanningen zo goed als zeker voorkomen. Een zekere voorzichtigheid in het vrijgeven van de bouw- en huurmarkt is gewenst, maar met name voor het huuraanpassingsprogramma dient naar de mening van dit deel van de raad 1965 te worden aangemerkt als het jaar waarin de huuraanpassing voor het grootste deel zijn beslag moet hebben gekregen. Dit deel van de raad acht zulks ook uit ander oogpunt wenselijk. Het is namelijk zo dat een gedeelte van het huidige woningtekort voortvloeit uit het feit dat het huurpeil te laag is. Een te lage prijs heeft immers een te grote vraag, in dit geval naar woningruimte, ten gevolge, hetgeen in de eerste plaats leidt tot een onvoldoende „doorstroming” van gezinnen uit voor hen – wegens inkrimping van de gezinsgrootte – te groot geworden woningen naar kleinere woningen. Een indicatie daarvoor vormen de cijfers van het gemiddelde aantal personen per vertrek. Deze cijfers daalden van 0,95 in 1930 tot 0,90 in 1947, 0,80 in 1956 en volgens een benadering maximaal 0,77 in 1959 ¹⁾. Het doorstromingsargument geldt dus in het algemeen voor het verwisselen van grotere, door de huurverhoging te kostbaar wordende woningen tegen kleinere woningen waarvan de huurprijs voor de betrokken gezinnen ook na de huurverhoging acceptabel is. Daarnaast zal in verschillende gevallen bij het toepassen van een hogere huurverhoging (in totaal 40 %) voor woningen van vóór 1957 tegenover een wat lagere huurverhoging (in totaal 30 %) voor woningen die na 1956 gebouwd zijn een extra stimulerende werking op de doorstroming kunnen uitgaan.

Een tweede aspect van de te laag gehouden huurprijs is dat als gevolg van de te grote vraag te lang zal worden voortgewerkt aan een uitbreiding van de woningvoorraad. Door een snelle huuraanpassing

¹⁾ In verband met de definitieverschillen tussen de verschillende peildatum zijn de cijfers niet geheel vergelijkbaar. Vermoedelijk is de daling in werkelijkheid nog groter dan reeds in de cijfers tot uitdrukking komt. (Zie „Zestig jaren statistiek in tijdreeksen” C.B.S. 1959, pag. 24).

wordt eerder een einde gemaakt aan het woningtekort en wordt tevens het gevaar van een te grote uitbreiding van de woningvoorraad vermeden. Het is duidelijk dat op deze wijze kapitaalverlies kan worden voorkomen. Een te grote uitbreiding van de woningvoorraad en dus kapitaalverlies zou naar het oordeel van dit deel van de raad m.n. niet kunnen worden voorkomen indien het huuraanpassingsproces, uitgaande van de opvattingen van de beide andere delen van de raad, zich tot ca. 1990 c.q. 1967 zou uitstrekken.

In verband met het vorenstaande bepleit dit deel twee huurverhogingen vóór 1965 van 15 à 20 % elk. Als meest wenselijk uitvoeringsschema staat aan dit deel van de raad voor ogen: twee huurverhogingen van 15 % voor alle woningen voltooid na 1956, en van 20 % voor alle woningen, voltooid vóór 1957, resp. per 1 april 1962 en per 1 april 1964, beide uitgaande van het huurpeil van 1 april 1960. De voorkeur wordt gegeven aan twee huurverhogingen van deze grootte boven een groter aantal kleinere huurverhogingen. Een groot aantal kleine verhogingen zou naar het oordeel van dit deel in de praktijk te veel bezwaren opleveren bij de uitvoering van het huuraanpassingsprogramma en van de te nemen begeleidende maatregelen. Ook in de jaren 1951, 1954, 1957 en 1960 zijn bijna steeds huurverhogingen tot stand gebracht die een zeker formaat hadden (resp. 15 %, ca. 20 %, 25 % en 20 %). Slechts eenmaal kwam een kleine verhoging (van 5 %) tot stand en wel in 1955.

De beide voorgestane huurverhogingen dienen gepaard te gaan met algemene compensatiemaatregelen. Het beleid moet er daarbij op gericht zijn de kosten van de looncompensatie te bestrijden uit de produktiviteitsverhoging. Compensatiemaatregelen zullen niet uit de produktiviteitsverhoging behoeven te worden bestreden voor zover de ondernemers uit speciale fiscale maatregelen een tegemoetkoming kunnen ontvangen. Ook zullen compensatiemaatregelen van de zijde van de werkgevers achterwege kunnen blijven voor zover door fiscale maatregelen de werknemers reeds een verlichting kunnen ontvangen. Het feit dat het voorgestane huurbeleid de subsidielast van de overheid aanzienlijk zal doen verminderen, motiveert naar het inzicht van dit deel dat fiscale maatregelen van deze aard worden genomen. Mocht in samenhang met de ontwikkeling in het buitenland een verhoging van het binnenlandse prijsniveau aanvaardbaar of misschien zelfs noodzakelijk zijn, dan ware te overwegen in hoeverre deze mogelijkheid o.m. met het oog op de te treffen compensatiemaatregelen dienstbaar kan worden gemaakt aan de voorgestelde of aan een eventueel snellere sanering van het huurprobleem. In dat geval immers zou enige verhoging van het binnenlandse prijsniveau als gevolg van de compensatiemaatregelen, toegelaten kunnen worden. Dat onder die omstandigheden ook de bouwkosten in opwaartse zin enigszins zouden worden beïnvloed zou geen overwegend bezwaar behoeven op te leveren, omdat dit in verhouding tot de ontwikkeling van het huurniveau geringe effect toch niet verhindert dat er een meer evenwichtige verhouding tussen kosten (bouwkosten) en prijzen (huren) ontstaat.

Het is noodzakelijk dat het programma tot sanering van het huurvraagstuk van te voren zoveel mogelijk wordt vastgesteld, opdat met de daarvoor te geven compensatie bij de loononderhandelingen in de diverse bedrijfstakken of ondernemingen rekening kan worden gehouden.

Dit deel van de raad is van mening dat het door hem voorgestane programma in het algemeen niet in strijd komt met het in de inleiding genoemde sociale aspect dat bij het uitstippelen van een huurbeleid in acht moet worden genomen. Er zij in dit verband op gewezen dat door dit deel een voldoende compensatie voor de uit de huurverhoging voortvloeiende lasten van de werknemer wordt bepleit. Weliswaar zou volgens de gegevens van bijlage IVa, de huurquote in verschillende van de gegeven casusposities stijgen tot boven de 20 % van het

netto-inkomen, doch dit deel ziet geen termen om op grond daarvan het naar zijn mening noodzakelijke programma te mitigeren. Ter adstructie daarvan wijst dit deel op het volgende.

In de eerste plaats is dit deel van de raad van mening dat de bepaling van het deel van het inkomen dat een huurder voor zijn woning wil bestemmen, uitsluitend een zaak is van de huurder zelf. De in bijlage IV berekende hoge huurquoten hebben alleen betrekking op de positie van de huurders die een nieuwe en dus duurdere woning hebben betrokken of zullen betrekken. Welnu, indien de resulterende huurquote door de betreffende huurder te hoog wordt geacht – en het is zijn verantwoordelijkheid om uit te maken of dit al dan niet het geval is – dan is er de mogelijkheid tot het betrekken van een oudere, dus goedkopere woning. Een ander standpunt zou trouwens impliceren dat de gehele bevolking in nieuwe huizen zou moeten wonen. Het daaruit voortvloeiende kapitaalverlies zal echter door niemand worden verdedigd. Met de zich steeds meer verruimende woningmarkt en met het in zicht komen van het einde der woningnood, ontstaat in toenemende mate de mogelijkheid om een woongelegenheid te vinden welke is aangepast aan de individuele omstandigheden en aan de voorkeur ten aanzien van het bestedingspatroon van de huurder ¹⁾.

Dit deel van de raad realiseert zich dat de normale doorstroming geen oplossing kan bieden in gemeenten welke na de oorlog als woongebied naar voren zijn gekomen en waar derhalve slechts in zeer beperkte mate goedkopere (oudere) woningen beschikbaar zijn. Voor deze gebieden zullen derhalve bijzondere subsidiemaatregelen gewettigd zijn, evenals trouwens voor sommige categorieën sociaal zwakkeren zoals bijv. ouden van dagen en zeer kleine zelfstandigen. In het algemeen zou dit deel van de raad de woningwetbouw de plaats willen hergeven die deze in de periode 1901 tot 1940 heeft ingenomen.

In de tweede plaats kan dit deel van de raad zich niet verenigen met de opvatting van het eerste deel van de raad t.w. dat tot het jaar 1965 voor de gemiddelde arbeider een huurquote van 15 %, uitgaande van het nettoloon, inclusief kinderbijslag en vakantietoeslag, als maximum van hetgeen sociaal aanvaardbaar is, moet worden gezien. Evenmin kan de aanbeveling worden onderschreven om voor bepaalde categorieën woningwetwoningen die in de laatste jaren zijn gebouwd, door subsidieverhoging en huurverlaging de op deze wijze berekende huurquote, voor zover deze meer dan 17½ % zou bedragen, tot dit percentage terug te brengen. In de periode tussen de twee wereldoorlogen maakt, volgens de toenmalige budgetonderzoeken, voor handarbeidersgezinnen de huur ongeveer 15 % van het brutoloon uit. ²⁾ Een percentage van 15 als gemiddelde quote van het brutoloon, inclusief vakantietoeslag en kinderbijslag, van handarbeiders (ongeschoolden, geoefenden en geschoolden te zamen), voor huishuur te besteden, wordt ook onder de huidige verhoudingen zeker niet een onredelijke norm geacht. Op zichzelf kan overigens reeds de grotere stijging in de naoorlogse periode van de bouw- en grondkosten dan die van de kosten van levensonderhoud in deze periode een hogere

¹⁾ Dat dit door de feiten wordt bevestigd, blijkt uit een mededeling eind oktober 1960 van de wethouder van stadsontwikkeling en volkshuisvesting Ir. R. C. A. F. J. van Lissa Nessel te Den Haag. Volgens berekeningen van het huisvestingsbureau in deze gemeente kwamen thans tweederde van het aantal voor nieuwe woningen uitgereikte hoofdbewonersvergunningen ten goede van hen die reeds over een woning beschikten, waardoor dus een even groot aantal voor anderen vrijkwam. Ir. Van Lissa Nessel wees er in dit verband op dat bij een gelijkblijvende hoeveelheid nieuwbouw, een verdere toeneming van het aantal verhuizingen ook een grotere verschuiving zal meebrengen. In 1958 bedroeg het aantal verhuizingen ongeveer f 13.500, in 1959 15.300 en in 1960 naar schatting 16.000 tot 17.000, zo deelde de wethouder mee. Door de „opschuiving” die hiervan het gevolg is, zullen oudere woningen in de binnenstad vrijkomen.

²⁾ Volgens het budgetonderzoek te Amsterdam 1923/1924: 14,3 % voor inkomens kleiner dan f 1.800, –; volgens het budgetonderzoek „Huishoudrekeningen van 598 gezinnen” van het C.B.S. in 1935/1936: 16,3 resp. 14,6 % voor handarbeidersgezinnen met jaarinkomens kleiner dan f 1.400, – en van f 1.400, – tot f 1.800, –.

huurquote dan vóór de oorlog bij het bewonen van nieuw gebouwde woningen motiveren.

In de derde plaats wordt bij de berekening van de huurquote uitgegaan van het bouwkostenniveau zoals dat, mede onder de invloed van het woningpeil der nieuw gebouwde huizen, is tot stand gekomen. Door de invloed van de niet geringe subsidies liggen het woningpeil en dus het bouwkostenniveau op een hoger niveau dan zonder subsidies het geval zou zijn geweest. De economische realiteit, tot uiting komende in de noodzaak om schaarse middelen over alternatieve bestedingsmogelijkheden te verdelen, is door het bestaan van deze subsidies immers ten dele buiten beschouwing gebleven. Het ligt dan ook voor de hand dat een berekening van de huurquote op basis van de huidige stichtingskosten en het huidige woningpeil, tot de conclusie moet leiden dat de huurquote op een hoger peil ligt dan anders het geval zou zijn geweest. De afschaffing der subsidies zal echter — indien metterdaad de huurquote door de huurders te hoog wordt geacht — automatisch tot een redres ter zake leiden, in die zin dat in een aantal gevallen eenvoudiger gebouwd zal worden. Voorts heeft het verstrekken van de subsidies mede ten gevolge gehad dat bij de bouw niet steeds de nodige zuinigheid werd betracht; ook op dit punt hebben de subsidies een gedeelte van de noodzakelijke economische spanning weggenomen. Het afbreken der subsidies zal ook op dit punt een verbetering kunnen betekenen.

Op deze verschillende gronden acht dit deel het noodzakelijk noch wenselijk uit sociale overwegingen aan het door hem voorgestelde huurprogramma andere dan de hierboven genoemde begrenzungen te stellen.

Het door dit deel ingenomen standpunt en de hiervoor gegeven motivering maken het duidelijk op welke punten en om welke redenen dit deel van de raad zich niet kan verenigen met het standpunt van het andere deel van de raad. Een verder commentaar op de hoofdlijn van het andere betoog kan dan ook achterwege blijven.

Een enkele opmerking over het vraagstuk van de verhouding woningwetbouw/particuliere bouw moge echter nog worden gemaakt. Het andere deel baseert zijn standpunt betreffende deze verhouding op het feit dat de particuliere woningen duurder zijn dan de woningwetbouw. Dit deel van de raad wijst erop dat — indien dit inderdaad het geval zou zijn, hetgeen overigens nog niet is aangetoond — zulks veroorzaakt wordt door het feit dat de woningwetbouw het voordeel geniet van verschillende onzichtbare subsidies en preferenties die de particuliere bouw niet geniet. In hoofdstuk I kwam dit reeds ter sprake. Behalve de daarin genoemde faciliteiten op het punt van de financiering en het registratierecht (thans ten bedrage van 16 % van de kostprijsuur) kunnen nog genoemd worden de faciliteiten inzake de notariskosten en de dikwijls door de gemeenten verleende faciliteiten inzake de prijs en de kwaliteit van de grond. Indien de prioriteit van de particuliere woningexploitatie voorop wordt gesteld — en dit deel van de raad staat op dit standpunt — is het nodig deze onzichtbare subsidies en preferenties af te schaffen, ten einde de particuliere bouw niet — zoals thans — te frustreren. Dit deel van de raad zou echter deze termijn niet nader willen specificeren. In ieder geval wordt niet beoogd deze termijn zonder meer te laten samenvallen met de periode waarin naar zijn oordeel het voorgestelde huurprogramma zich dient te voltrekken.

DEEL III. CONSEQUENTIES VAN DE STANDPUNTEN

§ 18. Consequenties van het eerste standpunt

Dit standpunt, voor zover van belang voor deze paragraaf, kan in het kort als volgt worden weergegeven:

1. *wijzigingen in de aantallen gesubsidieerde woningen*

Het jaarlijks te bouwen aantal „goedkope” woningen dient niet minder dan het huidige contingent woningwetwoningen en particuliere woningen in de A-categorie te bedragen (65.000 stuks). Daarvan dienen er minstens 40.000 woningwetwoningen te zijn.¹⁾

2. *wijziging van de subsidieregeling*

De helft van het jaarlijks te bouwen aantal woningwetwoningen dient een vraaghuur te hebben van maximaal 17½ % van het nettoloon van de ongeschoolde arbeider met een minimumsubsidie van f 350,- per jaar. Voor de andere helft bedraagt de maximumhuurprijs 17½ % van het nettoloon van de geschoolde arbeider. Voor nieuwe woningen in de particuliere A-sector geldt een overeenkomstige verdeling over geschoolden en ongeschoolden.

Op bestaande woningwetwoningen wordt direct ingaande een extra subsidie gegeven wanneer en voor zover de huurprijs hoger is dan 17½ % van het nettoloon van de gemiddelde arbeider. Deze subsidie wordt ongewijzigd gehandhaafd totdat de huurquote gedaald is tot 15 %.²⁾

3. *huurverhoging*

Woningwetwoningen ondergaan een huurverhoging van 3 % in de Ie t/m IIIe gemeenteklasse resp. 4 % in de IVe en Ve gemeenteklasse in 1962, 1963 en 1964 wanneer de huurprijs op het moment van huurverhoging minder dan 15 % van het nettoloon van de gemiddelde arbeider bedraagt.³⁾

Bij het nagaan van de consequenties van dit standpunt zal in de eerste plaats aandacht worden geschonken aan de gevolgen voor de subsidielast.

Uit tabel 10 blijkt dat de subsidielast in 1965 f 14 mln. hoger zal liggen dan bij voortzetting van de bestaande toestand het geval is. Deze verhoging is de resultante van de invloed welke ieder van de bovengenoemde drie componenten – wijziging in de aantallen gesubsidieerde woningen, wijziging van de subsidieregeling, huurverhoging – heeft op het totale subsidiebedrag.

¹⁾ In de berekeningen is aangenomen dat jaarlijks 25.000 A-woningen in de particuliere sector zullen worden gebouwd, waarvan 11.500 huurwoningen en 13.500 eigen woningen.

²⁾ Daartegenover is aangenomen dat de huidige extra subsidie van f 100,- op 5.000 woningwetwoningen per jaar verval.

³⁾ In de berekeningen is aangenomen dat alle vooroorlogse woningwetwoningen van huurverhoging uitgezonderd blijven.

TABEL 10

Totale subsidie last woningbouw (mln. gld.)

	Begroting 1961	Begroting 1965	
		zonder verandering in huren, subsidiestelsel en aantal gesubsidieerde woningen	met verandering in huren, subsidiestelsel en aantal gesubsidieerde woningen
	(1)	(2)	(3)
1. Woningwet- woningen	134 ¹⁾	166	176
2. Particuliere bouw	125	129	133
	<u>259</u>	<u>295</u>	<u>309</u>

¹⁾ Exclusief een bedrag van f 12 mln. voor rentevergoeding en huisvesting bejaarden.

Zoals in tabel 1 van bijlage IX is aangetoond, kan het bedrag van f 14 mln. verklaard worden uit een subsidieverhoging van f 56,4 mln. uit hoofde van een wijziging van de subsidieregeling en van subsidieverlagings van resp. f 22,7 en f 19,7 mln. uit hoofde van een verschuiving van particuliere bouw naar woningwetwoningen resp. uit hoofde van huurverhogingen van gesubsidieerde woningen. De verschuiving van particuliere bouw naar woningwetwoningen brengt met zich dat voor 7.500 woningen de verplichting tot het uitkeren van gecumuleerde exploitatiebijdragen in de vorm van een bouwpremie vervalt. Het is duidelijk dat dit een (onmiddellijke) verlaging van de subsidie last ten gevolge heeft.

Een groot deel van de woningwetwoningen gebouwd in de jaren 1958 of later blijkt een huurquote op te leveren welke hoger ligt dan de normquote van 17½ %. Deze woningen dienen dus een subsidieverhoging te ontvangen om de huurquote te brengen op het maximumpeil van 17½ %. Deze subsidieverhogingen variëren per jaarklasse en per gemeenteklasse van f 300,- tot f 5,- per jaar. Voor huurverhogingen in de periode tot 1965 komen alleen die woningen in aanmerking waarvan de huurquote ligt beneden 15 % van het gemiddelde nettoarbeidersloon. Als resultante van subsidieverhoging, huurverhoging en de te verwachten loonstijging van gemiddeld 2 % per jaar, komt de huurquote voor woningwetwoningen in 1965 te liggen tussen 16 en 9½ % van het gemiddelde nettoarbeidersloon.

Berekend is vervolgens ook het tijdstip waarop het zgn. evenwichtsincome zal zijn bereikt. Onder het evenwichtsincome wordt in dit verband verstaan dat niveau van het nettoloon van de gemiddelde arbeider waarvan de evenwichtshuur precies 15 % (de normhuurquote voor de lange termijn) uitmaakt. Om dit evenwichtsincome te berekenen, moesten voor de verschillende woningwetwoningen evenwichtshuren worden vastgesteld. Hoewel in het hier aan de orde zijnde standpunt daarover geen uitspraak wordt gedaan, is ter bepaling van de gedachten aangenomen dat deze evenwichtshuur voor alle naoorlogse woningwetwoningen 30 % boven het huidige huurniveau zal liggen. Daarna kon voor de verschillende woningcategorieën worden berekend op welk tijdstip de gemiddelde arbeider zijn evenwichtsincome zal hebben bereikt, uitgaande van een stijging van het reële loon gemiddeld met 2 % per jaar.

Het is duidelijk dat hoe hoger de evenwichtshuur hoe later dit tijdstip zal liggen. Voor nieuwe woningwetwoningen ligt het in 1987 (variërende van 1993 in de Ie gemeenteklasse tot 1979 in de Ve gemeente-

klasse). Voor de woningwetwoningen voltooid in de jaren 1945 t/m 1956 zal het evenwichtsinkomen in 1966 worden bereikt. Deze gegevens zijn, gespecificeerd voor de verschillende bouwjaren, weergegeven in onderstaande tabel 11. Voor uitvoeriger cijfermateriaal zij verwezen naar bijlage IX.

TABEL 11

Enkele gegevens voor woningwetwoningen inzake subsidies per woning, huurquoten en tijdstip waarop het evenwichtsinkomen wordt bereikt

Woningwetwoningen voltooid in	Subsidie per woning		Huurquote ²⁾		Tijdstip waar- op evenwichts- inkomen bereikt ⁵⁾
	1960	1965 ¹⁾	1960	1965	
1961 of later	248	365	20 ³⁾	16	1987
1959 en 1960 ⁴⁾	358	375	17½	15½	1982
1958	347	335	16½	15½	1979
1957	304	252	14½	14	1973
1945 t/m 1956	225	180	13	12½	1966
Vóór 1940	69	69	10½	9½	-

¹⁾ Landelijk gemiddelde van de subsidiebedragen per gemeenteklasse.

²⁾ Huurprijs in procenten van het gemiddelde nettoarbeidersloon.

³⁾ Voor de geschoolde arbeiders bedroeg de huurquote in 1960 19 %; voor ongeschoolde arbeiders 21 %.

⁴⁾ Exclusief woningen gebouwd tegen de herziene subsidiebedragen 1960.

⁵⁾ Evenwichtsinkomen = dat niveau van het nettoloon van de gemiddelde arbeider waarvan de evenwichtshuur precies 15 % uitmaakt.

§ 19. Consequenties van het tweede standpunt

Dit standpunt – voor zover van belang voor deze paragraaf – komt op het volgende neer.

Voor bestaande woningwetwoningen en particuliere woningen worden vanaf 1961 huurverhogingen toegepast van gemiddeld 4 % (c.q. 5 % voor de woningen gebouwd vóór 1957) per jaar totdat een totale huurverhoging is bereikt van 30 % (c.q. 40 %). Deze huuraanpassing zal in 7 jaar tijds zijn voltooid.

De subsidies op nieuwe woningen worden iets sneller afgebroken nl. in 6 jaar tijds. Dit komt neer op 6 huurverhogingen van ca. 4¼ %. ¹⁾

De afbraak van de subsidie op particuliere huurwoningen van de A-categorie dient te beginnen met de bouwpremie.

Voorts wordt in het derde standpunt gesproken van een contingent relatief goedkope gesubsidieerde woningwetwoningen voor het opvangen van „hardships”. Het zou daarbij gaan om een beperkt aantal woningen per jaar, welk aantal omstreeks 1970 tot nul zou kunnen worden teruggebracht. Daar geen uitspraak wordt gedaan over het aantal woningen en het niveau van de subsidies voor deze woningen, is met de consequenties daarvan bij de berekening van de totale subsidieelast in 1965 geen rekening gehouden. Het is echter duidelijk dat het voor 1965 berekende subsidiebedrag zou moeten worden verhoogd met de subsidiekosten welke uit bovengenoemd contingentensysteem voortvloeien.

De gevolgen van dit standpunt voor de totale subsidieelast blijken uit onderstaande tabel.

¹⁾ In de berekeningen is aangenomen dat de aantallen gesubsidieerde woningen, opgenomen in de rijksbegroting 1961, in de jaren daarna geen wijziging zullen ondergaan. Ook met de jongste wijzigingen, aangebracht in de aantallen (extra) gesubsidieerde woningen is geen rekening gehouden.

TABEL 12

Totale subsidieelast woningbouw (mln. guld.)

	Begroting 1961	Begroting 1965	
		zonder verandering in de huren	met verandering in de huren
Woningwetwoningen	134 ¹⁾	166	65
Particuliere bouw	125	129	28
	259	295	93 ²⁾

¹⁾ Exclusief een bedrag van f 12 mln. voor rentevergoeding en huisvesting bejaarden.

²⁾ Exclusief de subsidies verbonden aan een contingent extra gesubsidieerde woningen.

Uit deze tabel blijkt dat de bovengenoemde huuraanpassingen de subsidieelast in 1965 ruim f 200 mln. lager doen zijn dan zonder deze aanpassingen. Dit bedrag is voor de ene helft een gevolg van huurverhogingen in de woningwetsector en voor de andere helft van huurverhogingen in de particuliere sector.

In het jaar 1965 zullen de gewenste huuraanpassingen van 30 % (c.q. 40 %) bij dit huurprogramma nog niet zijn bereikt. Er resteren derhalve in 1965 voor alle woningwetwoningen, uitgezonderd de vooroorlogse, nog subsidies. De huurquoten opgevat als de huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider, bewegen zich in 1965 tussen 22 % voor nieuwe woningwetwoningen en 12 % voor vooroorlogse woningwetwoningen. Na voltooiing van de huuraanpassing, hetgeen voor de nieuwbouw in 1966 en voor de bestaande woningwetwoningen in 1967 het geval zal zijn, varieert de huurquote van 23 % voor de nieuwbouw tot 12½ % voor vooroorlogse woningwetwoningen. In onderstaande tabel 13 zijn deze grootheden voor woningwetwoningen samengevat, gespecificeerd naar bouwjaar. Voor aanvullend cijfermateriaal en gegevens inzake de consequenties van dit standpunt kan weer worden verwezen naar bijlage IX.

TABEL 13

Ontwikkeling subsidies per woning en huurquoten voor woningwetwoningen

Woningwetwoningen voltooid in	Subsidie per woning		Huurquote		Huurquote ongeschoolden na voltooiing van de huur- aanpassing ³⁾
	1960	1965	1960 ³⁾	1965 ³⁾	
1961 of later	248	80	20	22 ²⁾	23
1959 en 1960 ¹⁾	358	210	17½	19½	20
1958	347	200	16½	18	19
1957	304	187	14½	16	16½
1945 t/m 1956	225	68	13	15	15½
Vóór 1940	69	—	10½	12	12½

¹⁾ Exclusief woningen gebouwd tegen de herziene subsidiebedragen 1960.

²⁾ Zonder rekening te houden met een contingent extra gesubsidieerde woningen.

³⁾ Huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

§ 20. Consequenties van het derde standpunt

Dit standpunt – voor zover van belang voor deze paragraaf – komt neer op het doorvoeren van twee huurverhogingen van 15 % (c.q. 20 % voor de woningen voltooid vóór 1957) per 1 april 1962 en per 1 april 1964 beide berekend van het huurniveau van 1 april 1960.¹⁾ Voor de gevolgen van deze huuraanpassing voor de totale subsidielast zij verwezen naar onderstaande tabel.

TABEL 14

Totale subsidielast woningbouw (mln. guld.)

	Begroting 1961	Begroting 1965	
		zonder verandering in de huren	met verandering in de huren
Woningwetwoningen	134 ¹⁾	166	26
Particuliere bouw	125	129	27
	259	295	53

¹⁾ Exclusief een bedrag van f 12 mln. voor rentevergoeding en huisvesting bejaarden

Uit deze tabel blijkt dat de subsidielast in 1965 door de bovenomschreven huuraanpassing f 242 mln. lager komt te liggen dan zonder deze aanpassing. Daarvan komt f 140 mln. voor rekening van de woningwetsector en f 102 mln. voor rekening van de particuliere sector.

Dit huuraanpassingsprogramma impliceert dat in 1965 voor de verschillende woningwetwoningen de voorgestelde huuraanpassingen van 30 % (c.q. 40 %) zullen zijn bereikt. Alleen voor de woningwetwoningen waarvan de huurprijs dan nog onder de kostprijshuur ligt, dus met name die gebouwd in de jaren 1957 t/m 1960, resteren in 1965 nog subsidies. Aannemende dat de reële lonen gemiddeld met 2 % per jaar stijgen en gegeven de hoogte van de huren in 1965, kan berekend worden op welk peil in 1965 de huurquoten voor de gemiddelde arbeider zullen liggen. Wanneer de huurquote in aansluiting aan het analytische gedeelte wordt opgevat als het percentage van het nettoloon dat aan huur wordt besteed, blijkt deze te variëren van 23 % voor de nieuwbouw tot 13 % voor vooroorlogse woningen. Een weergave van de hierboven genoemde grootheden, gespecificeerd voor de verschillende bouwjaren, kan gevonden worden in onderstaande tabel 15. Voor uitvoeriger gegevens zij verwezen naar bijlage IX.

¹⁾ In de berekeningen is aangenomen dat de aantallen gesubsidieerde woningen, opgenomen in de rijksbegroting 1961, in de jaren daarna geen wijzigingen zullen ondergaan. Met de jongste wijzigingen aangebracht in de aantallen (extra) gesubsidieerde woningen is evenmin rekening gehouden.

TABEL 15

**Ontwikkeling subsidies per woning en huurquoten van
woningwetwoningen**

Woningwetwoningen voltooid in	Subsidie per woning		Huurquote	
	1960	1965	1960 ²⁾	1965 ²⁾
1961 of later	248	—	20	23
1959 en 1960 ¹⁾	358	145	17½	21
1958	347	144	16½	19½
1957	304	132	14½	17
1945 t/m 1956	225	—	13	16½
V66r 1940	69	—	10½	13

¹⁾ Exclusief woningen gebouwd tegen de herziene subsidiebedragen 1960.

²⁾ Huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

G. M. VERRIJN STUART,
voorzitter.

HUB. L. JANSEN,
algemeen secretaris.

DE „ONZICHTBARE” SUBSIDIERING BIJ DE
WONINGWETBOUW

Tot de in hoofde bedoelde onzichtbare subsidiëring kunnen de navolgende faciliteiten worden gerekend:

- A. vrijstelling van registratierecht en omzetbelasting;
- B. kapitaalverstrekking van rijkswege tegen een rente van maximaal 4 %, welke rente thans lager ligt dan die waartegen het rijk zelf moet lenen;
- C. de jaarlijkse storting door de gemeenten in het reservefonds.

Niet als onderdeel van de onzichtbare subsidiëring kan worden aangemerkt het verschil tussen exploitatie op basis van een annuïteitensysteem, zoals voor woningwetwoningen gebruikelijk, en exploitatie op basis van gelijke jaarlijkse afschrijvingen, zoals bij particuliere exploitatie veelvuldig voorkomt. Immers, het laatste systeem leidt weliswaar in de aanvang tot een hogere kostprijsuur, doch verschaft daarentegen in de latere jaren een marge voor huurverlaging of extra onderhoud. Dat bij de exploitatie van woningwetwoningen een dergelijke marge kan worden ontbeerd, kan in hoofdzaak op rekening worden gesteld van de omstandigheid dat voor eventuele exploitatieverliezen en onvoorziene kapitaaluitgaven kan worden teruggevallen op het sub C bedoelde reservefonds. Het is dan ook de gemeentelijke bijdrage aan dit fonds en niet het verschil tussen annuïteitencalculatie en calculatie op basis van een vaste afschrijving, welke als bestanddeel van de onzichtbare subsidie dient te worden aangemerkt.

Naast de hierboven opgesomde vormen van onzichtbare subsidiëring kunnen er nog andere wegen zijn waarlangs bijzondere faciliteiten aan de woningwetbouw worden gegeven. Te denken valt aan de tegemoetkoming die de woningwetbouw in bepaalde gemeenten geniet op het gebied van de grondkosten. Aangezien hieromtrent onvoldoende gegevens ter beschikking staan, blijven deze eventuele andere vormen van onzichtbare subsidiëring hieronder buiten beschouwing.

ad A

De ten aanzien van de bouw van woningwetwoningen geldende vrijstelling van de heffing van het registratierecht bij de overdracht van gronden en van de omzetbelasting, betekent een faciliteit van circa 4 % van de stichtingskosten en derhalve globaal ook 4 % van de in de kostprijsuurcalculatie opgenomen annuïteit.

ad B

Het voor de exploitatie van de woningwetwoningen kunnen beschikken over van rijkswege verstrekt kapitaal tegen een rente van maximaal 4 %, komt bij vergelijking met een marktrente voor staatsleningen van $4\frac{1}{4}$ % neer op een faciliteit ten belope van circa $4\frac{1}{2}$ % van de in de calculatie opgenomen annuïteit; bij vergelijking met een marktrente van $4\frac{1}{2}$ % bedraagt de faciliteit circa 9 % van de annuïteit. Opgemerkt zij dat hier als bijzondere faciliteit uitsluitend is aangemerkt het renteverskil ten opzichte van de rente waartegen het rijk zelf moet lenen. Het verschil tussen deze laatste rente en die welke de particuliere bouwer op de markt moet betalen, is niet beschouwd als een bijzondere faciliteit doch als een normaal uitvloeisel van de woningwet.

ad C

Ten einde eventuele exploitatieverliezen op te vangen of onvoorziene kapitaaluitgaven te financieren, is met betrekking tot de naoorlogse woningwetwoningen de vorming van een reservefonds voorgeschreven. Daarbij is bepaald dat indien de exploitatie van gemeentewege plaatsvindt, de gemeente jaarlijks 7 % van de jaarhuur in dit reservefonds moet storten. De maximale grootte van dit fonds is bepaald op een bedrag gelijk aan het viervoud van de geldende jaarhuur.

Worden de woningen geëxploiteerd door een vereniging, vennootschap of stichting, dan is de gemeente bevoegd te verlangen dat het exploiterende lichaam ten hoogste voor de helft zal participeren in de storting van 7 %; een dergelijke participatie mag dan echter niet in de huur worden doorberekend. Voor zover bekend, is van deze bevoegdheid weinig of geen gebruik gemaakt.

Ervan uitgaande dat de gemeentelijke stortingen voldoende zijn om de eventuele exploitatieverliezen en onvoorziene kapitaaluitgaven te kunnen opvangen, kan de omvang van de onderhavige faciliteit worden gesteld op 7 % van de (zichtbare) kostprijsuur.

Samenvatting

Het bovenstaande samenvattend, kan worden geconstateerd dat de sub A en B bedoelde faciliteiten te zamen op 8½ % à 13 % (bij een marktrente van 4¼ à 4½ %) van de annuïteit kunnen worden gesteld. Aangezien de annuïteit van een woningwetwoning globaal ruim 80 % beloopt van de zichtbare kostprijsuur, kan het effect van de sub A en B bedoelde faciliteiten ook op 7 à 11 % van deze kostprijsuur worden becijferd. Te zamen met de sub C bedoelde faciliteit ten belope van 7 % van de kostprijsuur, resulteert dan een onzichtbare subsidie die globaal op 14 à 18 % (bij een marktrente van 4¼ à 4½ %) van de zichtbare kostprijsuur kan worden gesteld.

Ter illustratie volgt hieronder een vergelijkend exploitatieoverzicht van een woning van f 18.000,- stichtingskosten, geëxploiteerd als woningwetwoning en als particuliere woning.

	Woningwet- bouw	Particuliere bouw	
1. Gemiddelde bouwkosten	f 15.000,-	f 15.000,-	
2. Gemiddelde grondkosten	„ 3.000,-	„ 3.000,-	
3. Subtotaal	f 18.000,-	f 18.000,-	
4. Registratierecht en omzetbelasting (4 % van 3)	-	„ 720,-	
5. Stichtingskosten	f 18.000,-	f 18.720,-	
<i>Rentebasis</i>	4 %	4¼ %	4½ %
6. 50-jarige annuïteit van 1 en 4	f 698,50	f 765,-	f 795,50
7. 75-jarige annuïteit van 2	„ 126,50	„ 133,-	„ 140,50
8. Onderhoud en vaste lasten (vgl. norm)	„ 200,-	„ 200,-	„ 200,-
9. Subtotaal	f 1.025,-	f 1.098,-	f 1.136,-
10. 7 % reservefonds	-	„ 72,-	„ 72,-
11. Kostprijsuur	f 1.025,-	f 1.170,-	f 1.208,-
12. Onzichtbare subsidie		„ 145,-	„ 183,-
		f 1.025,-	f 1.025,-

OPHEFFING VAN HET WONINGTEKORT

De statistische woningtekorten, die met behulp van de definitieve uitkomsten van de woningtelling op de voor deze telling geldende datum van 30 juni 1956 voor alle gemeenten werden berekend, zijn verkregen uit het verschil tussen de woningbehoevende huishoudingen en het aantal woningen.

Voor de bepaling van de woningbehoefte is gebruik gemaakt van de veronderstelling dat woningbehoevend zijn alle gezinnen (huishoudens van twee of meer personen) en de alleenstaanden die alleen of als hoofdbewoner een woning bewonen. Op de uitkomsten der berekeningen wordt een correctie aangebracht in verband met het zgn. blijvend samenwonen. Op de berekende woningbehoefte is derhalve in mindering gebracht het aantal inwonende gezinnen waarvoor de inwoning volgens de uitkomsten van de woningtelling niet het gevolg was van de woningnood.

Het aanwezige aantal woningen vormt de tweede component die bepalend is voor de omvang van het statistische woningtekort. Tot de woningvoorraad zijn gerekend de bewoonde woningen (incl. de tweede en volgende delen van duplexwoningen, excl. onbewoonbaar verklaarde woningen), de zgn. bijzondere wooneenheden (onder meer bestemd voor ouden van dagen), de woningen zonder eigen toegangsdeur, de noodwoningen en de woningen die ten tijde van de telling leegstonden. Niet in aanmerking genomen zijn de bewoonde „andere woonruimten” (woonschepen, caravans, zomerhuizen, hotels e.d.) welke ca. 2 % van de totale woningvoorraad uitmaken. De bewoners hiervan zijn wel opgenomen in het aantal woningbehoevendenden. Bij de becijfering van het statistische woningtekort is vrijwel geen rekening gehouden met de kwaliteit der woningen, noch met de voor een normaal functionerende woningmarkt nodige reserve.

Het statistische woningtekort in Nederland bedroeg op grond van de vorenvermelde uitgangspunten, op 1 januari 1960 rond 106.000. De inloop van het statistische woningtekort in de jaren 1954 tot en met 1959 wordt in onderstaande tabel geïllustreerd.

Jaar	Woningtekort aan het begin van het jaar		Wijzigingen in het tekort gedurende het jaar				Woningtekort aan het einde van het jaar		Woning-over-schot per 31 december
	alle gemeenten	gemeenten met een tekort	woningbouw	bevolkingsgroei	vervanging	woning-over-schot	alle gemeenten (kol. 2-4 +5+6)	gemeenten met een tekort (kol. 3-4 +5+6 +7)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1954	210	210	- 68	+ 46	+ 8	-	196	196	-
1955	196	196	- 61	+ 47	+ 8	-	190	190	-
1956	191	191	- 68	+ 48	+ 9	+ 1	181	182	1
1957	181	182	- 88	+ 47	+ 8	+ 2	148	151	3
1958	148	151	- 89	+ 55	+ 8	+ 3	122	128*)	6
1959	122	128	- 84	+ 49	+ 10	+ 3	97	106	9

*) Het tekortcijfer daalde in 1958 minder dan in 1957, doordat de woningbehoefte in dat jaar sterker toenam dan in 1957 en voorgaande jaren, voornamelijk als gevolg van de gedwongen repatriëring van 38.000 landgenoten uit Indonesië.

Bij continuering van de woningbouwactiviteit zoals deze voor de laatste jaren in vorenstaande tabel tot uitdrukking komt, en bij toename van de woningbehoefte door bevolkingsgroei en gezinsver-

dunning van gemiddeld 50.000 woningen per jaar, kan in de komende jaren het woningtekort in de gemeenten met een tekort dalen met 20.000 à 25.000 woningen per jaar. Bij dit tempo zal dus het statistische woningtekort, behoudens wellicht voor enige grote gemeenten, eind 1964 opgeheven kunnen zijn. Op dat moment zal reeds enige woningreserve zijn ontstaan, welke echter nog niet toereikend zal zijn voor een normaal functionerende woningmarkt. Voorts voldoet de kwaliteit van de woningvoorraad dan nog niet aan de uit een oogpunt van volkshuisvesting te stellen eisen. Daarom zal reeds in de komende jaren ermede rekening dienen te worden gehouden dat voor vervanging van slechte woningen geleidelijk een wat groter deel van de lopende produktie beschikbaar dient te worden gesteld.

BEREKENING NETTOLOONINKOMEN VAN ONGESCHOOLDE EN GESCHOOLDE ARBEIDERS

1. Ongeschoolde arbeiders in industrie en overige sectoren (behalve de landbouw)

Uitgangspunt voor de berekening is het nettolooninkomen van mannelijke ongeschoolde industriearbeiders boven 25 jaar met 2 kinderen zoals resulteert uit onderstaande opstelling:

brutoweekloon oktober 1958 a)	83,06
raming brutoweekloon 1960 b)	93,54
incl. vakantietoeslag ad 4 %	97,13
af: bedrijfspensioen ad 1½ %	1,46
	95,67
af: overige sociale lasten	
A.O.W. 6,75 %	
Z.W. 1,0 %	
W.W. 0,9 %	
Z.F. 2,45 %	
11,1 %	10,62
	85,05
kinderbijslag	9,06
	94,11
af: loonbelasting	4,43
nettolooninkomen	89,68
idem per jaar	4663, -

a) Statistiek der verdiende lonen C.B.S., oktober 1958, blz. 55.

b) Verwerking compensatie huurverhoging 1957 in de c.a.o.'s;
loonstijging 1958-1959;
vrijere loonvorming 1959-1960;
huurcompensatie 1960.

In deze tabel zijn nettolonen berekend op basis van door het C.B.S. verzamelde gegevens over de werkelijk verdiende lonen in de industrie gedurende een week in oktober. Een daarop gebaseerd jaarinkomen is in zoverre geflatteerd dat geen rekening is gehouden met de invloed van werkloosheid en ziekten en met het feit, dat voor enkele bedrijfstakken oktober een zeer bedrijvige maand is met relatief veel overuren. Gedacht wordt aan de beetwortelsuiker- en conservenindustrie. Voorts dient te worden bedacht dat er nog een (kleiner) aantal ongeschoolden werkzaam is in andere sectoren dan de industrie, welke minder verdienen dan hun collega's in de industrie. Het geheel overziende, lijkt het redelijk uit te gaan van een gemiddeld nettolooninkomen van f 4200, - per jaar met een spreiding tussen f 3500, - en f 4900, - per jaar, incidentele gevallen uitgezonderd.

2. Landarbeiders

Omtrent het nettolooninkomen van landarbeiders zijn gegevens beschikbaar met betrekking tot de akkerbouw en de veehouderij. In onderstaande opstelling is voor medio 1960 een gemiddeld nettolooninkomen

berekend voor mannelijke landarbeiders, van 23 tot 64 jaar, met 2 kinderen:

brutoweekloon november 1958 – februari 1959 a)	82,60
raming brutoweekloon 1960 b)	91,70
incl. vakantietoeslag ad 4 %	95,37
af: bedrijfspensioen ad 2½ %	2,38
	92,99
af: overige sociale lasten	10,60
	82,39
kinderbijslag	9,06
	91,45
af: loonbelasting	4,55
nettolooninkomen	86,90
idem per jaar	4519, –

a) Sociale maandstatistiek C.B.S., oktober 1959.

b) Zie noot b bij vorige tabel.

Bij het beoordelen van dit nettojaarinkomen dient enerzijds te worden bedacht dat geen rekening is gehouden met seizoeninvloeden (de berekening is gebaseerd op een viertal maanden), terwijl anderzijds geen onderscheid is gemaakt naar de graad van geschooldheid der betrokken arbeiders maar met een gemiddeld loon voor alle landarbeiders is gewerkt. Het lijkt derhalve redelijk uit te gaan van de veronderstelling dat het voor de ongeschoolde arbeiders in andere sectoren dan de landbouw gehanteerde gemiddelde nettolooninkomen van f 4200, – , ook globaal maatgevend is voor de lager betaalde landarbeiders.

3. Spreiding looninkomens over de gemeenteklassen

Voorts moest een verdeling van de gemiddelde nettolooninkomens over de gemeenteklassen worden gemaakt. Dit was echter slechts zeer globaal mogelijk omdat het statistische materiaal hiervoor zeer onvolledig is. Zo vindt men bij de regelingslonen in de metaalindustrie, bij het grootbedrijf 4 klassen met variatie van 5 % boven en onder het gemiddelde, bij het kleinbedrijf 5 klassen met + 4 % resp. – 4 % boven- en ondergrens. Bij de landbouw heeft men maximaal een groot aantal bedrijfsgebieden, met + 8 % en – 8 % afwijking van het gemiddelde. Bij de ambtenaren treft men 3 klassen aan met boven en onder het gemiddelde 3 %, bij de rijkswerklieden echter 5 klassen met uitersten van 4 %.

Aanvaardbaar lijkt het om rond 4 % boven en beneden het gemiddelde als uiterste aan te houden, waarna een geschematiseerd verloop van 2 % per klasse leidt tot + 4 %, + 2 %, 0 %, – 2 %, – 4 %.

Toegepast op f 4200, – per jaar geeft dit resp. f 4370, – f 4280, – , f 4200, – , f 4120, – en f 4030, – per jaar.

4. Berekening nettolooninkomen geschoolde arbeiders

Het nettolooninkomen van mannelijke geschoolde industriearbeiders boven 25 jaar met 2 kinderen kan als volgt worden berekend:

brutoweekloon in oktober 1958 a)	96,56
raming brutoweekloon 1960 b)	108,13
incl. vakantietoeslag ad 4 %	112,31
af: bedrijfspensioen ad 1½ %	1,68
	110,63

af: overige sociale lasten

A.O.W.	6,75 %	
Z.W.	1,0 %	
W.W.	0,9 %	
Z.F.	2,45 %	
	<u>11,1 %</u>	<u>12,28</u>

kinderbijslag	<u>98,35</u>
	<u>9,06</u>

	<u>107,41</u>
af: loonbelasting nettolooninkomen	<u>6,46</u>

	<u>100,95</u>
idem per jaar	5249, -

a) Statistiek der verdiende lonen C.B.S., oktober 1958, pag. 55.

b) Verwerking compensatie huurverhoging 1957 in de c.a.o.'s;
loonstijging 1958-1959;
vrijere loonvorming 1959-1960;
huurcompensatie 1960.

Evenals in de berekening van het nettoloon van ongeschoolde arbeiders is geschied, dienen correcties te worden aangebracht voor werkloosheid, ziekte en overuren. Voorts moet rekening worden gehouden met het feit dat ook in andere sectoren dan de industrie geschoolde arbeiders werkzaam zijn. Na het aanbrengen van deze correcties resteert een gemiddeld nettojaarinkomen van geschoolde arbeiders van circa f 4700, - variërend naar gemeenteklasse van f 4890, - in de eerste tot f 4510, - in de vijfde klasse.

CONSEQUENTIES VAN EEN DRIETAL HUURANPASSINGS- SCHEMA'S

A. Consequenties van een aanpassing van de huren met gemiddeld circa 30 % in de periode 1960-1965 (5 jaar)

Woningcategorie		Landelijk gemiddelde			Gemeenteklasse									
		totale huur- verhoging (in %)	b	D	h _x	I			III			V		
						b	D	h _x	b	D	h _x	b	D	h _x
1. voor geschoolde arbeiders														
nieuwbouw	28	5	0,51	22	4½	0,53	24½	5½	0,50	20½	6	0,50	18½	
volt. 1959 en 1960	30	5	0,45	19½	4½	0,47	22	5½	0,45	18	6	0,43	16	
„ 1958	30	5	0,42	18	4½	0,44	20½	5½	0,43	17½	6	0,42	15½	
„ 1957	30	5	0,37	16	4½	0,38	18	5½	0,38	15½	6	0,39	14½	
„ 1946-56	30	5	0,33	14	4½	0,35	16½	5½	0,34	13½	6	0,34	12½	
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	5	0,27	11½	4½	0,28	13½	5½	0,28	11½	6	0,21	8	
2. voor ongeschoolde arbeiders														
nieuwbouw	28	5	0,57	24½	4½	0,59	28	5½	0,55	23	6	0,56	21	
volt. 1959 en 1960	30	5	0,50	21½	4½	0,53	25	5½	0,50	20½	6	0,49	18	
„ 1958	30	5	0,48	20½	4½	0,49	23	5½	0,49	20	6	0,47	17½	
„ 1957	30	5	0,41	17½	4½	0,43	20	5½	0,42	17½	6	0,44	16½	
„ 1946-56	30	5	0,37	16	4½	0,40	18½	5½	0,38	15½	6	0,38	14	
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	5	0,31	13	4½	0,32	15	5½	0,31	13	6	0,23	9	

b = huurverhoging uitgedrukt in een percentage per jaar.

D = deel van de reële loonstijging, dat wordt aangewend voor huuraanpassing.

h_x = huurquote na de huuraanpassing (in %).

B. Consequenties van een huurverhoging van gemiddeld circa 30 % met als uitgangspunt D = 1/3

Woningcategorie	Landelijk gemiddelde				Gemeenteklasse								
	totale huur- verhoging (in %)	b	x	h _x	I			III			V		
					b	x	h _x	b	x	h _x	b	x	h _x
1. voor geschoolde arbeiders													
nieuwbouw	28	3,4	7½	21	2,9	7½	23½	3,7	7	19½	4,1	7½	18
volt. 1959 en 1960	30	3,8	6½	18½	3,3	7	21½	4,1	6½	17½	4,7	6½	15½
„ 1958	30	4,2	6½	17½	3,5	6½	20	4,2	6½	17	4,8	6	15
„ 1957	30	4,6	5½	15½	4,0	5½	17½	4,7	5½	15	5,1	6	14½
„ 1946-56	30	5,2	5	14	4,3	5½	16½	5,4	5	13½	6,0	5	12½
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	6,1	4	12	5,3	4	12½	6,4	4	11½	9,7	3	8
2. voor ongeschoolde arbeiders													
nieuwbouw	28	3,0	8½	23	2,7	8½	26	3,3	8	22	3,8	8	20
volt. 1959 en 1960	30	3,4	7½	20½	3	7½	23½	3,7	7	19½	4,2	7	17½
„ 1958	30	3,6	7	19½	3,2	7	22	3,7	7	19	4,3	7	16½
„ 1957	30	4,1	6	17½	3,6	6	19½	4,3	6	17	4,6	6½	16
„ 1946-56	30	4,6	5½	15½	3,9	6	18½	4,8	5½	15	5,4	5½	14
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	5,5	4½	13½	4,7	5	15	5,8	4½	13	8,4	3½	9

b = huurverhoging uitgedrukt in een percentage per jaar.

x = duur der huuraanpassingsperiode in jaren.

h_x = huurquote na de huuraanpassing (in %).

**C. Consequenties van een huurverhoging van gemiddeld circa 30 %
met als uitgangspunt D = 1/4**

Woningcategorie	Landelijk gemiddelde				Gemeenteklasse								
	totale huur- verhoging (in %)	b	x	h _x	I			III			V		
					b	x	h _x	b	x	h _x	b	x	h _x
1. voor geschoolde arbeiders													
nieuwbouw	28	2,5	9½	20	2,2	10	22½	2,8	9½	19	3,1	9½	17
volt. 1959 en 1960	30	2,9	8½	18	2,5	9	20½	3,1	8½	17	3,5	8½	15
„ 1958	30	3,0	8	17	2,7	8½	19½	3,2	8½	16½	3,7	8	14½
„ 1957	30	3,5	7	15	3,1	7½	17	3,6	7½	14½	3,9	7½	14
„ 1946-56	30	3,9	6½	13½	3,3	7	16	4,1	6½	13	4,5	6½	12
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	4,6	5½	11½	4,0	6	13	4,8	5½	11½	7,3	4	8
2. voor ongeschoolde arbeiders													
nieuwbouw	28	2,3	11	22	2,1	11	24½	2,5	10½	20½	2,8	10½	19
volt. 1959 en 1960	30	2,6	9½	20	2,3	10½	22½	2,6	9½	18½	3,2	9½	16½
„ 1958	30	2,8	9	19	2,4	9½	21	2,9	9½	18	3,3	9	16
„ 1957	30	3,2	8	16½	2,5	9	18½	3,3	8	16	3,5	8½	15
„ 1946-56	30	3,5	7	15	2,9	7½	17½	3,6	7½	14½	4,1	7½	13½
vergelijkbare vooroorl. arbeiderswoningen	30	4,2	6	13	3,6	6	14½	4,3	6	12½	6,3	5	9

b = huurverhoging uitgedrukt in een percentage per jaar.

x = duur der huuraanpassingsperiode in jaren.

h_x = huurquote na de huuraanpassing (in %).

N.B. Wordt in plaats van het in bijlage III berekende nettoloon het loon vóór aftrek van loonbelasting (fiscaal loon) als uitgangspunt voor de berekening van bijlage IV gekozen, dan worden de waarden van de grootheden D, h_x en x ruwweg met 5 à 6 % verlaagd, die van b met 5 à 6 % verhoogd.

Berekening huurquoten 1960 voor ongeschoolde en geschoolde arbeiders

	Gemeenteklasse															Landelijk		
	I			II			III			IV			V					
	H	L	q	H	L	q	H	L	q	H	L	q	H	L	q	H	L	q
HUURQUOTE ONGESCHOOLDE ARBEIDERS																		
naoorlogse woningwetwoningen																		
nieuw te bouwen	1065	4370	24½	913	4280	21	823	4200	19½	770	4120	18½	693	4030	17	884	4200	21
voltooid 1959 en 1960	955	4370	22	813	4280	19	727	4200	17½	675	4120	16½	599	4030	15	784	4200	18½
„ 1958	893	4370	20½	805	4280	19	706	4200	17	654	4120	16	576	4030	14½	736	4200	17½
„ 1957	770	4370	17½	700	4280	16½	615	4200	14½	595	4120	14½	540	4030	13½	640	4200	15½
„ 1945-56	720	4370	16½	600	4280	14	545	4200	13	500	4120	12	465	4030	11½	572	4200	13½
vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen																		
	579	4370	13	504	4280	12½	456	4200	11	374	4120	9	294	4030	7½	480	4200	11½
HUURQUOTE GESCHOOLDE ARBEIDERS MEDIO 1960																		
naoorlogse woningwetwoningen																		
nieuw te bouwen	1065	4890	22	913	4795	19	823	4700	17½	770	4605	16½	693	4510	15½	884	4700	19
voltooid 1959 en 1960	955	4890	19½	813	4795	17	727	4700	15½	675	4605	14½	599	4510	13½	784	4700	16½
„ 1958	893	4890	18	805	4795	17	706	4700	15	654	4605	14	576	4510	13	736	4700	15½
„ 1957	770	4890	15½	700	4795	14½	615	4700	13	595	4605	13	540	4510	12	640	4700	13½
„ 1945-56	720	4890	14½	600	4795	12½	545	4700	11½	500	4605	11	465	4510	10½	572	4700	12
vergelijkbare vooroorlogse arbeiderswoningen																		
	579	4890	12	504	4795	10½	456	4700	9½	374	4605	8	294	4510	6½	480	4700	10

L = huidige nettoloan H = huidige huurprijs $q = \text{huurquote} \left(\frac{H}{L} \times 100 \right)$.

In deze tabel is steeds voor elke categorie woningen de huur gerelateerd aan het gemiddelde looninkomen in de betreffende gemeenteklasse. Geen rekening is dus gehouden met het feit dat in het algemeen de trekkers van hogere inkomens iets duurdere woningen zullen bewonen dan diegenen die een meer bescheiden inkomen hebben, al zijn hierop natuurlijk tal van uitzonderingen.

Dit betekent dat in iedere gemeenteklasse de hoogste huurquoten in werkelijkheid

gemiddeld wat lager zullen liggen dan volgens bovenstaande berekeningen het geval is en de laagste huurquoten wat hoger. In feite is de situatie daarbij dus iets gunstiger dan uit de gegeven cijferopstellingen volgt. Het is niet mogelijk om een en ander exact aan te geven, doch vermoedelijk is het verschil 1 of 2 punten in de huurquote.

NOTA VAN DE WERKGROEP VERLAGING STICHTINGS-
KOSTEN WONINGBOUW

1. De Werkgroep Huren heeft aan de Werkgroep Verlaging Stichtingskosten Woningbouw verzocht haar oordeel te geven over een drietal vraagpunten welke voor de Werkgroep Huren van betekenis zijn. De bedoelde vraagpunten zijn:

- a. Zou het mogelijk zijn de trend van een sedert 1950 optredende, regelmatige verhoging van de kwaliteit van de woningwetwoningen (ook door vergroting van de inhoud, zie tabel 27, blz. VII-43, van het Advies inzake in het 1959 en 1960 te voeren sociaal-economisch beleid ¹⁾) te onderbreken, in die zin dat in de eerstkomende jaren een voorlopige stabilisatie van de in de nieuwbouw geboden kwaliteit plaatsvindt?
- b. Zou, binnen het kader van een sociaal verantwoorde volkshuisvesting, voor een gedeelte van de woningwetbouw – in het bijzonder voor dat deel dat bestemd is voor de laagste inkomensklassen – een vereenvoudiging van het woningtype tot stand gebracht kunnen worden, hetzij door verkleining van de woninginhoud, dan wel door kwalitatieve vereenvoudigingen?
- c. Mag, afgezien van een eventuele kwaliteitsverlaging, worden verwacht dat, in afwijking van het algemene beeld van de laatste tien jaren, in de toekomst een verlaging van bouwkosten optreedt, doordat hetzij:
 - de produktiviteitsstijging bij de woningbouw groter is dan de gemiddelde produktiviteitsstijging bij het bedrijfsleven in het algemeen, dan wel
 - de loonstijging in de bouwnijverheid naar verhouding achterblijft bij de gemiddelde loonstijging in het gehele bedrijfsleven?

Vooraf van de eerste twee vragen werd een spoedige beantwoording verzocht, waarbij in het bijzonder werd gevraagd zo mogelijk een globale kwantificering te geven van het effect op de bouwkosten, bijv. uitgedrukt in procenten van de huidige bouwkosten.

2. Met betrekking tot de derde vraag zij het volgende opgemerkt. De werkgroep stelt zich voor, op grondslag van het rapport „Een eerste verkenning van de mogelijkheden om tot een verlaging van de stichtingskosten van woningen te geraken” ²⁾, de daar genoemde factoren nader te onderzoeken en zo mogelijk tot concrete beleidssuggesties te geraken. Het tijdstip waarop dit onderzoek zal kunnen worden afgesloten, kan thans nog niet worden bepaald. Evenmin kan thans worden overzien of eventuele aanbevelingen zodanig kunnen worden gekwantificeerd dat het verantwoord zou zijn een procentuele verlaging van de stichtingskosten welke daaruit zou kunnen resulteren, te noemen.

¹⁾ „Publikaties van de Sociaal-Economische Raad”; 1959, no. 2.

²⁾ Bijlage VIII van het onder a genoemde advies.

3. Voor wat betreft de eerste vraag wijst de werkgroep erop dat de woningkwaliteit de resultante is van een groot aantal factoren die gezamenlijk de kwaliteit van het woongenot bepalen. Voor de individuele woning zijn voor de bepaling van het woongenot o.m. van betekenis de grootte van de woning, welke in het oppervlak en de inhoud tot uiting komt, de indeling van de woning, de deugdelijkheid van de gebezigde materialen en de afwerking en de uitrusting van de woning. Het woongenot wordt echter tevens beïnvloed door de situering van de woning ten opzichte van de omliggende woningen en door het karakter van de omgeving m.a.w. door de stedenbouwkundige opzet. Het behoeft geen betoog dat het hierboven geschetste complexe karakter van het begrip „kwaliteit van de woning” een exacte meting van wijzigingen in de kwaliteit zeer moeilijk, zo niet onmogelijk maakt.

Gelet op de taak van de Werkgroep Huren ligt het echter in de rede ervan uit te gaan dat de onderhavige vraag voornamelijk het oog heeft op de aspecten van het woongenot, die in deze zin in de prijs van de woning tot uiting komen, dat een kwaliteitsverbetering tot een prijsverhoging leidt. De vraag betreft dan in het bijzonder de grootte en de uitrusting van de woning. Verondersteld wordt daarbij dat gemiddeld genomen de indeling van de woning en de stedenbouwkundige opzet ongewijzigd blijven. Deze beperkingen zijn daarom van betekenis, omdat vooral ten aanzien van deze factoren een positief verband tussen kwaliteit en kosten niet aanwezig behoeft te zijn. Zo behoeft een vergroting van het woongenot ten gevolge van een doelmatige indeling of van een verantwoorde stedenbouwkundige opzet niet tot prijsverhoging te leiden. Het tegendeel kan zelfs het geval zijn. Indien het probleem op deze wijze wordt beperkt, kan het aldus worden geïnterpreteerd, dat een oordeel wordt gevraagd over de mogelijkheid voorshands tot een stabilisatie te geraken van de gemiddelde oppervlakte en de gemiddelde inhoud van de woningwetwoning en van de gemiddelde uitrusting en afwerking.

Het niveau van de *uitrusting* en de *afwerking* van de woningwetwoningen wordt beheerst door aanwijzingen welke te dien aanzien door het ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid zijn gegeven. Hiermede is echter in beginsel geen scherp omlijnd kwaliteitsniveau vastgelegd.

De aanwijzingen geven minima voor uitrusting en afwerking, maar openen de mogelijkheid van overschrijding, met dien verstande dat de daaruit voortvloeiende extra kosten aan een maximumbedrag per woning zijn gebonden. Binnen zekere grenzen kunnen de uitrusting en afwerking dus variëren. De indruk bestaat dat het in de jaren 1955 tot en met 1957 geaccepteerde bedrag aan extra kosten geleidelijk toenam en sedertdien in verband met de noodzaak de huren niet te hoog te doen oplopen, weer ingeperkt werd tot enige honderden guldens.

De ontwikkeling van de *grootte* van de gemiddelde woningwetwoning, gemeten aan oppervlakte en inhoud, wordt weergegeven in de volgende tabel.

**Ontwikkeling van de woninggrootte in Nederland bij de
woningwetbouw (landsgemiddelden)**

Jaar	Capaciteit ¹⁾ (aantal bedden)	Classificatie oppervlakte ²⁾ (m ²)	Woon- opper- vlakte ³⁾ (m ²)	Bouwin- houd ⁴⁾ (m ³)	Classificatie- inhoud ⁵⁾ (m ³)
1	2	3	4	5	6
1950		83	53	260	248
1951		79	50	255	239
1952		77	49	265	240
1953	5,7	78	49	278	249
1954	5,9	81	51	284	254
1955	6,2	83	52	292	259
1956	6,4	87	54	302	267
1957	6,4	88	54	302	267
1958	6,5	87	54	299	263

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.

Opm.: Bij vergelijking van oppervlakte met inhoud dient enige voorzichtigheid te worden betracht in verband met een zekere verschuiving in de daaraan ten grondslag liggende „woningpakketten”.

- ¹⁾ Aantal bedden, waarvoor de woning volgens de „Voorschriften en Wenken voor het ontwerpen van woningen (1951)” geschikt is.
- ²⁾ Buitenwerks gemeten vloeroppervlakte, exclusief bergzolder, schuur, kelder of sousterrain.
- ³⁾ Binnenwerks gemeten oppervlakte van woon- en slaapkamers + keuken.
- ⁴⁾ De totale werkelijke inhoud van het gebouwde.
- ⁵⁾ = bouwinhoud, exclusief bergruimten, geen kasten of bergzolder zijnde.

Uit deze tabel blijkt dat van een voortdurende stijging van de grootte geen sprake is geweest. Van 1950 tot 1953/1954 is eerder een daling van de grootte van de woning dan een stijging opgetreden. De jaren 1955 t/m 1956 daarentegen vertonen een duidelijke stijging, samenhangende met een vergroting van de capaciteit van de woning. Sindsdien geven de cijfers de indruk van een zekere stabilisatie van de grootte, met een lichte tendentie tot daling, waarvan de indruk bestaat dat zij zich in 1959 heeft voortgezet.

Er zij echter op gewezen dat met het trekken van conclusies uit wijzigingen in de landelijke indices van de grootte van de woning, voorzichtigheid moet worden betracht. De gemiddelde oppervlakte en inhoud lopen regionaal sterk uiteen. Ten dele hangen deze verschillen samen met de bouwwijze. In die gebieden waar relatief veel woningen met kap en soms met volledige onderbouw worden gebouwd, zal de gemiddelde inhoud groter zijn dan in de gebieden waar relatief veel woningen met plat dak worden gebouwd. Op het platteland is voorts de bergruimte bij de eengezinshuizen (schuur) veelal groter dan in de stedelijke gebieden. Ten slotte doen uiteraard regionale verschillen in gezinsomvang hun invloed gelden. Verschuivingen in de regionale verdeling van het aantal woningwetwoningen kunnen dus tot een wijziging in de gemiddelde grootte leiden, zonder dat hieruit kan worden geconcludeerd tot een wijziging in de kwaliteit.

Resumerende stelt de werkgroep vast dat in de laatste jaren, rekening houdende met de capaciteit, gesproken kan worden van een stabilisatie van de grootte van de woningwetwoningen. Ten aanzien van de uitrusting en afwerking is sprake van een zekere aanpassing aan de omstandigheden. Aangezien de in de aanwijzingen van het ministerie van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid schuilende mogelijkheden met betrekking tot de woninggrootte, de uitrusting en de afwerking op ruime schaal zijn benut, is bij handhaving van deze aanwijzingen een noemenswaardige vergroting resp. een verbetering van de uitrusting en afwerking niet te verwachten.

De vraag rijst of stabilisatie van de kwaliteit op het huidige niveau gedurende een aantal jaren, verantwoord kan worden geacht. Het behoeft geen betoog dat te dezen aanzien een spanning bestaat tussen de wensen ter verbetering van de volkshuisvesting enerzijds en de invloed die van de verwezenlijking daarvan uitgaat op de bouwkosten, resp. de huren, anderzijds. In een beleid dat erop gericht is tot economisch verantwoorde vraaghuren te geraken, zal de maximaal draagbare huur noodzakelijkerwijze een grens stellen aan de verwezenlijking van wensen ten aanzien van verbetering van het peil van de volkshuisvesting. Uitgaande van de veronderstelling dat een dergelijk beleid voor ogen staat, meent de werkgroep dat voorschands met het toelaten van kwaliteitsverbeteringen die kostenverhogend werken, voorzichtigheid moet worden betracht. Het is nl. moeilijk te overzien welk het maximale kwaliteitsniveau is waarvoor in een woningmarkt die min of meer in evenwicht is, een kostprijs huur zal kunnen worden gevraagd. Zowel de woningschaarste als het ontbreken van evenwicht tussen de kostprijs huren van de nieuwe woningen en het huurpeil, maken dit uitermate bezwaarlijk. Een door de overheid toegelaten kwaliteitsverbetering die in de huidige marktsituatie geen moeilijkheden oplevert, kan misschien bij een evenwichtige woningmarkt blijken te hoog gegrepen te zijn.

Anderzijds erkent de werkgroep dat het bezwaarlijk kan zijn gedurende langere tijd kostprijsverhogende kwaliteitsverbeteringen achterwege te laten, met name als zij onderdelen van het woongenot betreffen waarvan vrij algemeen wordt aanvaard dat de huidige situatie onbevredigend is. Te denken valt bijv. aan de geluids- en warmte-isolatie en de verwarming. Het betreft hier met name kwaliteitsfactoren die wellicht voor de exploitatiemogelijkheid in de toekomst van betekenis zullen zijn en waarvoor de voorzieningen onmiddellijk bij de bouw moeten worden getroffen.

Na afweging van deze in verschillende richting wijzende overwegingen is de werkgroep van oordeel dat gedurende een relatief korte periode van enkele jaren het achterwege laten van kwaliteitsverbeteringen aanvaardbaar is, maar dat een langdurige onderbreking van de trendmatige stijging van de kwaliteit – met name voor zover betrekking hebbende op wezenlijke woonbehoeften – ongewenst moet worden geacht. Naar zijn mening hangt het dan ook af van de tijdsduur welke zal verlopen voordat een evenwichtig huurpeil zal zijn bereikt, of het achterwege laten van kwaliteitsverbeteringen verantwoord kan worden geacht. Aangezien bedoelde tijdsduur afhankelijk is van het te voeren huurbeleid, dat niet tot zijn werkterrein behoort, meent de werkgroep met deze aanduiding te moeten volstaan.

Aangetekend zij nog dat is overwogen of niet bij een bouwkostenverlaging als gevolg van produktiviteitsstijging, een kwaliteitsverbetering zou kunnen worden toegelaten tot ten hoogste de omvang van de bouwkostenverlaging. Een produktiviteitsverhoging kan alleen dan volledig tot een verlaging van bouwkosten leiden, indien zij niet gepaard gaat met een verhoging van de beloning dergenen die in de bouwnijverheid werkzaam zijn. Gelet op de gehanteerde normen voor de loonpolitiek is het onwaarschijnlijk dat bedoelde inkomens niet zullen stijgen. Een relatieve prijsdaling is dus slechts mogelijk voor zover de produktiviteitsverhoging de stijging van de inkomens overtreft. Voor zover dit het geval is, kan inderdaad zonder relatieve prijsstijging tot kwaliteitsverbetering worden overgegaan. Men dient zich echter te realiseren dat dan niet door verlaging van bouwkosten een bijdrage kan worden geleverd voor overbrugging van het verschil tussen kostprijs huur en vraaghuur.

4. De tweede, aan de werkgroep voorgelegde vraag luidt, of binnen het kader van een sociaal verantwoorde volkshuisvesting, voor een gedeelte van de woningwetbouw – in het bijzonder voor dat deel dat bestemd is voor de lagere inkomensklassen – een vereenvoudiging

van het woningtype tot stand kan worden gebracht, hetzij door verkleining van de woning dan wel door kwalitatieve vereenvoudiging. Het vraagstuk van een verantwoorde huisvesting van de lagere inkomensklassen is nijpender geworden. In het verleden, bij een evenwichtige woningmarkt, werd grotendeels in de woningbehoefte van deze bevolkingsgroepen voorzien door een opschuiving van de hogere inkomensklassen, hetzij naar nieuwbouw, hetzij naar relatief „jonge” woningen, waardoor voor de lagere inkomensklassen de relatief oude woningen beschikbaar kwamen. In beginsel moet deze doorstroming aanvaardbaar en, gelet op de lange technische levensduur van de woningen, zelfs onontkoombaar worden geacht. Normalerweise zullen immers de nieuwe woningen ten gevolge van de technische ontwikkeling kwalitatief van hoger gehalte kunnen zijn dan de oudere woningen, met name voor wat de uitrusting betreft. Voor zover dit met een stijging van de kosten gepaard gaat, zullen deze eerder kunnen worden gedragen door de hogere inkomensklassen dan door de lagere. De werkgroep acht het dan ook – globaal genomen – een normaal verschijnsel dat een groter gedeelte van de nieuwbouw wordt bestemd voor de hogere inkomensklassen dan overeenkomt met het aandeel van deze klassen in het totaal aantal woningbehoevenden. Deze doorstroming wordt thans belemmerd, zowel door het absolute gebrek aan woningen als door de relatief grote huurverschillen tussen oude en nieuwe woningen.

Voorts zij gewezen op de snelle ontwikkeling van bepaalde gebieden (bijv. IJmond, Emmen), waar geen of slechts weinig oude woningen beschikbaar zijn. Al deze factoren te zamen leiden ertoe dat het vraagstuk van de nieuwbouw voor de lagere inkomensklassen thans urgenter is dan het bij een evenwichtige woningmarkt zou zijn.

De vraag is dus of goedkopere woningen voor de lagere inkomensklassen kunnen worden gebouwd binnen het raam van de thans geldende voorschriften voor de woningwetbouw. In beginsel kan deze vraag bevestigend worden beantwoord.

De aanwijzingen zijn zodanig opgesteld dat zij leiden tot een kwaliteitsband. Het kwaliteitspeil van de woningwetwoningen ligt veelal boven de ondergrens van deze band. Door een soberder uitrusting en afwerking zou dus voor de lagere inkomensklassen een woning tegen lagere kosten kunnen worden gebracht. Enigszins belangrijke resultaten zijn naar het oordeel van de werkgroep langs deze weg niet te verkrijgen. Het is voorts niet uitgesloten dat op deze wijze tot stand gekomen besparingen de toekomstige exploitatiemogelijkheid ongunstig zullen beïnvloeden.

Meer perspectief biedt naar het oordeel van de werkgroep een methode waarbij, met handhaving van het woongenot, de kostenbesparing wordt gezocht in de doelmatigheid van het woningplan en van de uitvoering. Hiervoor is nodig een plan waarin een efficiënte ruimtelijke indeling wordt nagestreefd en dat constructief zodanig is opgezet dat een doelmatig gebruik van arbeidskrachten en van materialen wordt bevorderd. Voorts is nodig een uitvoering van deze woningtypen in zodanige aantallen dat per project een doelmatige uitvoering kan worden verkregen en dat door herhaling van de projecten van deze woningen de opgedane ervaring in een kostenvermindering zijn weerslag kan vinden.

De hier aangeduide methode van bouwkostenverlaging is uiteraard in principe niet alleen mogelijk voor de voorziening in de woonbehoefte van de lagere inkomensklassen; zij kan in theorie voor de gehele woningbouw worden gebruikt. De praktische verwezenlijkbaarheid op korte termijn acht de werkgroep echter slechts op beperkte schaal mogelijk, waarbij wellicht bijzondere stimulansen niet zullen kunnen worden gemist. Deze realisering op beperkte schaal zou dan dienen te geschieden in de woningwetsector, waarbij er voorts op ware toe te zien dat zij geschiedt voor zodanige woningtypen dat de resultaten in het bijzonder aan de lagere inkomensklassen ten goede komen.

Concreet komen deze conclusies hierop neer dat ontworpen dienen te worden enkele typen van eenvoudige standaardwoningen, welke achtereenvolgens in zodanige aantallen worden uitgevoerd, dat de kostenbesparingen voortvloeiende uit de efficiënte constructieve opzet en uit de herhaling van eenzelfde woningtype, ten volle kunnen worden gerealiseerd.

Het ontwerpen van standaardplannen vraagt uiteraard tijd. Een sneller begin zou kunnen worden gemaakt, indien voortgebouwd zou worden op reeds ontwikkelde en reeds uitgevoerde plannen, welke aan de eisen van efficiënte opzet voldoen of met geringe wijzigingen daarvoor geschikt kunnen worden gemaakt, terwijl zij voorts een geleidelijke ontwikkeling, mede op grond van opgedane ervaring, zouden kunnen ondergaan.

Blijkens de memorie van antwoord bij het nader voorlopig verslag inzake hoofdstuk IX A (Volkshuisvesting en Bouwnijverheid) van de rijksbegroting voor het dienstjaar 1960 ligt het in het voornemen een ontwikkeling als hier gesuggereerd te bevorderen. Daartoe zal in 1960 bij de uitvoering van plannen voor eenvoudige sobere woningen in de woningwetsector, die aan bepaalde eisen voor wat de beknoptheid, de indeling van de woning en de bij de bouw mogelijke efficiency voldoen, een extra subsidie worden verleend van f 2,- per week. Deze extra subsidie is beperkt tot maximaal 5.000 woningen.

Een kwantificering van de besparing op de bouwkosten, die kan worden verkregen indien op de geschetste wijze tot de bouw van eenvoudige woningen voor de lagere inkomensklassen wordt overgegaan, ontmoet grote bezwaren. De werkgroep acht het mogelijk dat zij, bij handhaving van de gemiddelde uitrusting en afwerking, ongeveer 10 % à 12 % van de bouwkosten zal bedragen. Hij acht het waarschijnlijk dat binnen deze grenzen de besparingen geleidelijk zullen toenemen, nl. voor zover zij het gevolg zijn van het herhalen van dezelfde of soortgelijke projecten. Worden ook de uitrusting en de afwerking enigermate verminderd dan zullen de besparingen ten hoogste met enige procenten toenemen.

5. Het lijkt gewenst dat voor het op gang brengen van een ontwikkeling naar een continuproduktie van eenvoudige woningen van enkele standaardtypen, stimulansen worden geschapen.

Blijkens de in par. 4 gereleveerde mededeling van de minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid ligt het in het voornemen zulks te doen door voor een beperkt aantal woningen die aan de te stellen eisen voldoen, een extra subsidie toe te kennen. Dat in het onderhavige geval deze methode werd toegepast, is begrijpelijk, aangezien het verschaffen van woningen waarvan de huren voor de sociaal zwakkeren draagbaar zijn, hierbij op de voorgrond stond. Er zij echter op gewezen dat deze methode slecht past in een beleid dat op vermindering resp. afschaffing van subsidies voor de woningbouw is gericht. In een dergelijk beleid kan een methode van extra subsidies ter stimulering van de bouw van standaardwoningen, slechts voor een relatief beperkt aantal worden toegepast, omdat zij anders een verhoging van het algemene peil van de subsidies tot gevolg kan hebben. Het behoeft overigens geen betoog dat deze methode ertoe tendeert voor de groep sociaal zwakkeren de subsidie een min of meer duurzaam karakter te geven.

Het verdient naar het oordeel van de werkgroep aanbeveling tevens de mogelijkheid van het aanbrengen van andere stimulansen ter bevordering van de bouw van goed ingedeelde en efficiënt te bouwen woningen onder ogen te zien. Zulks kan in het bijzonder gewenst zijn indien de vergroting van de efficiency, welke de extra subsidie beoogt te bevorderen, in de overige sectoren van de woningbouw onvoldoende weerklink zou vinden. Dit kan wellicht tevens gewenst zijn om te voorkomen dat de gedachte post vat dat deze wijze van

verlaging van bouwkosten alleen voor zeer eenvoudige en sobere woningen toepasbaar zou zijn.

Indien de thans in uitzicht gestelde extra subsidie voor een beperkt aantal woningen in onvoldoende mate zou werken als katalysator voor een meer algemene toepassing van de daaraan ten grondslag liggende opvattingen ter verhoging van de efficiency, verdient het naar het oordeel van de werkgroep aanbeveling te zoeken naar een stimulans die op grotere schaal werkzaam zou kunnen zijn. Deze kan wellicht in het systeem van contingentsverdeling van de woningwetwoningen worden gevonden, en wel in deze zin dat in de gevallen dat aan de daartoe te stellen eisen voor wat betreft de indeling van de woning, de constructieve opzet, de projectgrootte en de wijze van uitvoering is voldaan, deze woningen niet ten volle in mindering worden gebracht van het contingent, maar bijv. slechts voor 80 %. In wezen komt dit neer op een vergroting van het contingent. Bij handhaving van de voor de woningbouw beschikbare productiecapaciteit is dit ook mogelijk. Er kan dan een groter aantal woningen worden gebouwd, zonder dat uit dien hoofde een overspanning van de bouwmarkt ontstaat.¹⁾

¹⁾ Voor wat het financiële aspect betreft, diene het volgende. Door vermeerdering van het aantal te bouwen woningen zal het totale subsidiebedrag toenemen. Voor zover echter door toeneming van de efficiency een bouwkostenverlaging wordt verkregen, zal het peil van de kostprijsuren lager komen te liggen. Hierdoor zal wellicht de tijd, welke nodig is om het huurpeil van nieuwe woningen tot de kostprijsuur op te trekken, korter kunnen worden.

BIJLAGE VII

PREMIE EN JAARLIJKSE BIJDRAGE VOOR HUURWONINGEN VOLGENS DE PREMIE- EN BIJDRAGEBSCHIKKING WONINGBOUW 1960

De Premie- en bijdragebeschikking woningbouw 1960 kent voor huurwoningen drie subsidiecategorieën nl. A, B en C. Voor de indeling van deze categorieën is bepalend de gemiddelde maandhuur van de woning in het complex waarop de aanvraag van subsidiëring betrekking heeft. In onderstaande tabel wordt de maximum gemiddelde jaarhuur in de verschillende huurklassen vermeld.

Huurklasse	Categorie		
	A	B	C
1a. Amsterdam, 's-Gravenhage en Rotterdam	f 1.020	f 1.260	f 1.500
1b. (excl. Amsterdam, 's-Gravenhage en Rotterdam)	„ 960	„ 1.200	„ 1.440
2.	„ 900	„ 1.140	„ 1.380
3.	„ 840	„ 1.080	„ 1.320
4.	„ 780	„ 1.020	„ 1.250
5.	„ 720	„ 960	„ 1.200

De minister van Volkshuisvesting en Bouwnijverheid bepaalt de huur die aan de huurders in rekening mag worden gebracht. Deze huur, berekend op jaarbasis, bedraagt ten hoogste 7½ % van de nettostichtingskosten verminderd met de jaarlijkse bijdrage welke volgens de regeling kan worden verkregen. De nettostichtingskosten zijn de stichtingskosten verminderd met de premie. De bijdrage voor het eerste bewoningsjaar en de premie per woning worden berekend door toepassing van normen die gedifferentieerd zijn naar huisvestingscapaciteit, woningtype (eengezinshuizen en woningen in een meergezinshuis), funderingskosten en geografische spreiding (gemeenteklassenindeling).

De gemiddelden voor de premie ineens en de bijdrage voor het eerste bewoningsjaar zijn erop gebaseerd dat zij te zamen een zodanig huurverlagend effect hebben dat in categorie A het verschil tussen de kostprijs huur van particuliere woningen en de vraaghuur van woningwetwoningen wordt overbrugd. De bijdrage voor het eerste bewoningsjaar in categorie B is 75 % en in categorie C 50 % van de overeenkomstige bijdrage in categorie A.

De gemiddelde bijdrage voor het eerste bewoningsjaar en de gemiddelde premie per woning kunnen pas nadat de regeling enige tijd gewerkt heeft, met enige nauwkeurigheid worden vastgesteld. De premie is gelijk aan 4,7 maal de bijdrage voor het eerste bewoningsjaar.

De gemiddelde bijdrage voor het eerste bewoningsjaar en de premie worden thans geraamd op:

Huurklasse	A	B	C
Bijdrage eerste bewoningsjaar			
landelijk gemiddelde	f 440	f 340	f 240
bijdrage klasse 1b	„ 480	„ 385	„ 290
„ „ 3	„ 420	„ 335	„ 250
„ „ 5	„ 360	„ 290	„ 215
Premie landelijk gemiddelde	„ 2.068	„ 1.598	„ 1.128
„ klasse 1b	„ 2.256	„ 1.810	„ 1.363
„ „ 3	„ 1.974	„ 1.575	„ 1.175
„ „ 5	„ 1.698	„ 1.363	„ 1.011

Vermindering van de in het eerste bewoningsjaar toegekende bijdrage

a. *Jaarlijkse vermindering*

De in het eerste bewoningsjaar toegekende bijdrage wordt telkenjare verminderd met 3 % in categorie A, 5 % in categorie B en 7 % in categorie C.

Wanneer de bijdrage door deze reductie daalt beneden f 50, – komt zij te vervallen.

De bijdrage wordt als gevolg van deze jaarlijkse vermindering ten hoogste verstrekt voor 30 jaar in categorie A, 18 jaar in categorie B en 12 jaar in categorie C.

b. *Bij huurverhoging*

Indien na de datum van toekenning van de bijdrage, de huurprijzen van na 5 mei 1945 met een financiële tegemoetkoming van overheidswegen tot stand gekomen woningen, bij de Huurwet worden verhoogd, wordt de huurprijs verhoogd met het percentage dat geldt voor woningen waarvan de huurprijzen reeds eerder bij de wet zijn verhoogd. In de gemeenten waar de voorschriften van de Huurwet omtrent de huurprijzen van woningen niet meer of slechts gedeeltelijk van toepassing zijn, zal het percentage dat geldt voor een andere gemeente in dezelfde huurklasse of het percentage dat voor de rest van de gemeente geldt, worden aangehouden. Zijn de voorschriften van de Huurwet in één huurklasse geheel buiten werking gesteld dan geldt het percentage van de numeriek lagere klasse voor deze gemeente; bij een algehele opheffing van de voorschriften worden de verhogingen gevolgd die de omstreeks terzelfder tijd tot stand gekomen woningwetwoningen ondergaan.

Wanneer voor de woningen in categorie C de bijdrage zal zijn verdwenen, zal bij de beslissing over verdere huurverhogingen voor de woningen in categorie A rekening worden gehouden met het huur-niveau van omstreeks terzelfder tijd gebouwde woningwetwoningen.

MAATREGELEN OP HET GEBIED VAN DE VOLKSHUISVESTING IN ENKELE WESTEUROPESE LANDEN

De regering van de Duitse Bondsrepubliek verwacht dat de voorgenomen liberalisatie van huur en woningmarkt, die tussen 1963 en 1965/1966 dient plaats te vinden, huurverhogingen van maximaal 37½ % en gemiddeld 25 % tot gevolg zal hebben. Voor de tot aan de liberalisatie gebouwde volkswoningen zal de subsidiëring ¹⁾ geruime tijd blijven doorlopen, terwijl de huren van de vooroorlogse „sociaalwoningen” op kostprijsbasis zullen worden berekend. Dit zal tot gevolg hebben dat de huren van een belangrijk deel van de woningen, naar de stand van dit ogenblik ongeveer een derde van alle huurwoningen, „prijsregulerend op de vorming van de plaatselijke markthuren zullen werken” en dat voor minder draagkrachtigen goedkope woningen ter beschikking zullen blijven ²⁾.

Ten einde te voorkomen dat ook onder deze omstandigheden, waarbij subsidies ten behoeve van tot aan de liberalisatie gebouwde volkswoningen verregaand gehandhaafd blijven, de last voor minder draagkrachtige huurders of bewoners van eigen woningen te hoog wordt, voorziet de wet in een systeem van individuele „huur- en lastenbijdragen” die ten hoogste gelijk zijn aan de uit de wet voortvloeiende huurverhoging en die zullen worden verstrekt indien en voor zover de huur voor de noodzakelijke woonruimte ³⁾ de volgende percentages van het gezinsinkomen te boven zou gaan ⁴⁾:

	Bij een gezinsinkomen		
	t/m 3600 DM	van 3600 DM t/m 6000 DM	boven 6000 DM
Voor een alleenstaande	16	18	20
Voor een gezin bestaande uit			
twee gezinsleden	14	16	18
drie gezinsleden	13	15	17
vier gezinsleden	12	14	16
vijf gezinsleden	11	13	15
zes gezinsleden	10	11	13
zeven gezinsleden	9	10	11
acht of meer gezinsleden	7	8	9

¹⁾ In het verleden vrijwel uitsluitend verstrekt in de vorm van renteloze of laag-rentende aanvullende overheidsleningen. Bij verbetering van de exploitatievoorwaarden (bijv. door huurverhoging) is verhoging van het rentepercentage mogelijk.

²⁾ Warum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft? Denkschrift des Bundesministers für Wohnungsbau, 1959, pag. 18/19.

³⁾ Bij de berekening van de huurquote wordt niet uitgegaan van de feitelijke woonruimte, maar van de noodzakelijke woonruimte, waarvoor in de wet bepaalde normen zijn aangegeven.

⁴⁾ Bundesbaublatt, juli 1960, pag. 400.

In Italië en vooral in Frankrijk worden eveneens belangrijke subsidies gegeven. Deze hebben een gegarandeerde looptijd tussen 35 en 45 jaar ¹⁾).

Het Britse systeem kent een subsidiegarantie in de vorm van een jaarlijkse bijdrage voor in de periode 1919 tot 1957 gebouwde z.g. councilhouses en wel voor de gehele duur van de amortisatie, d.w.z. 60 jaar. Dit betekent dat niettegenstaande het feit dat in 1957 de algemene subsidies voor de nieuwbouw zijn komen te vervallen, de lagere publiekrechtelijke lichamen voor bijna drie miljoen woningen, waaronder meer dan één miljoen vóór de oorlog gebouwde, nog tientallen jaren bijdragen zullen ontvangen. Waar de councils in het Verenigd Koninkrijk vrij zijn in de huurvaststelling, kunnen zij de huren tussen oude en nieuwe woningen egaliseren en zodoende ook nu nog op ruime schaal nieuw te bouwen woningen beneden de kostprijsuur verhuren. Ruim $\frac{1}{3}$ van de councils past een dergelijk systeem toe.

In België, waar de huren vrij zijn, worden nog steeds subsidies voor bepaalde woningcategorieën verstrekt. Volgens de laatste gegevens ²⁾ kwam in 1957 43,5 % en in 1958 31,9 % van de nieuwbouw hiervoor in aanmerking. Het grootste gedeelte betreft premies en leningen tegen lage rente (0,75 % - 4 % al naar gelang van de grootte van het gezin) voor eigen woningbezit, t.w. in de jaren 1957 en 1958 resp. 29,5 en 25,2 % van de nieuwbouw. De rest (resp. 14 en 6,7 %) zijn woningen gefinancierd door de „Nationale Maatschappij voor de Huisvesting” en de „Nationale Maatschappij voor het Kleine Landeigendom”, waarvan de meeste voor de verhuur. Hiervoor worden leningen verstrekt tegen een rente van 1,25 % en met een looptijd van 66 jaar. De huren worden vastgesteld op kostprijsbasis, rekening houdende met de lage rente, hetgeen over het algemeen betekent 3,25 % van de stichtingskosten ³⁾).

1) Financing of Housing in Europe, ECE/VN, Genève 1958, tabel 41, pag. 46.

2) ECE/restricted working paper No. 115, appendix, mei 1960.

3) Wonen, Tijdschrift uitgegeven door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel, september 1958, pag. 389.

BIJLAGE IX

NADERE GEGEVENS OVER DE CONSEQUENTIES VAN DE STANDPUNTEN

A. CONSEQUENTIES VAN HET EERSTE STANDPUNT

TABEL 1

Analyse van de verandering in de totale subsidielast van
f 295 op f 309 mln. ¹⁾

	Wijzigingen in het aantal gesubsidieerde woningen	Wijziging v.d. subsidie- bedragen in 1961	Subsidie- verlaging door huurverhoging	Saldo
	(1)	(2)	(3)	
1. <i>Woningwetwoningen</i>				
a) bouwjaar 1961 t/m 1964	+ 5,3 ²⁾	+18,7	-	+24 ³⁾
b) bouwjaar 1960 of eerder	-	+ 5,7 ⁴⁾	-19,7 ⁵⁾	-14
2. <i>Particuliere bouw</i>	-28 ⁶⁾	+32 ⁷⁾	-	+ 4
Saldo	-22,7	+56,4	-19,7	+14

¹⁾ De gegeven cijfers kunnen worden afgeleid uit de tabellen 2, 3 en 4, zoals hieronder aangegeven.

²⁾ 39,68 (160.000 woningen à f 248,-) - 34,40 (tabel 4, kolom 3, regels 1 en 2).

³⁾ 58,4 (tabel 4, kolom 5, regels 1 en 2) - 34,40 (tabel 4, kolom 3, regels 1 en 2).

⁴⁾ 10,33 (tabel 2, totaalstelling) - 4,62 (tabel 2, bouwjaar 1961).

⁵⁾ 131,5 (tabel 4, kolom 3, regels 3 t/m 9) - 117,5 (tabel 4, kolom 5, regels 3 t/m 9) + 5,7 subsidieverhoging in 1961 (tabel 1, kolom 2, regel 1b).

⁶⁾ 129 (tabel 7, kolom 4, totaalstelling) - 101 (tabel 3, kolom 4, totaalstelling).

⁷⁾ 133 (tabel 3, kolom 6, totaalstelling) - 101 (tabel 3, kolom 4, totaalstelling).

TABEL 2

Subsidieverhoging woningwetwoningen in 1961 door het stellen van
de maximumhuurquote op 17½ % van het nettoloon

Bouwjaar	Gemeenteklasse								Totaal (mln. gld.)
	I		II		III		IV		
	aant. won.	subs. verh. (gld.)	aant. won.	subs. verh. (gld.)	aant. won.	subs. verh. (gld.)	aant. won.	subs. verh. (gld.)	
1961 (gesch. arb.)	6.500	210	3.000	73		—		—	1,58
1961 (ongesch. arb.)	6.500	300	3.000	163	4.500	88	4.000	50	3,04
1960 ¹⁾ (gem. arb.)	2.500	255	1.000	118	2.000	43	2.000	5	0,81
1960 ²⁾ (gem. arb.)	10.000	145	5.000	18		—		—	1,54
1959 (gem. arb.)	14.000	145	7.000	18		—		—	2,28
1958 (gem. arb.)	12.000	83	7.500	10		—		—	1,08
									10,33

¹⁾ Nieuwe subsidieregeling.

²⁾ Oude subsidieregeling.

TABEL 3 Subsidielast particuliere woningbouw

	Aantal per jaar	Bestemd voor	Subsidie per woning 1960 (gld.)	Totale subsidie 1965 zon- der ver- meerdering subsidie in 1961	Nieuwe subsidie per wo- ning 1961 (gld.)	Totale subsidie 1965 (mln. gld.)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Eigen woningen (premie)	5.500 6.000	ongesch. gesch.	} 4.100	47,2	6.400 ²⁾ 5.180 ²⁾	35,2 31,1
Krotvervangende woningen (premie)	2.000	ongesch.			7.500 ²⁾	15,0
Huurwoningen (premie)	5.500 6.000	ongesch. gesch.	} 2.070	23,8	2.670 2.350	14,7 14,1
Huurwoningen (bijdragen)	idem	ongesch. gesch.			565 500	} 23,2
	25.000			101,0		133,0

1) Rekening houdende met een jaarlijkse afschrijving van 3 % volgens de subsidie-regeling 1960 voor de periode 1961 t/m 1965.

2) De subsidieverhoging in gulden is hier gelijk gesteld aan die voor particuliere huurwoningen waar de huurquote tot 17 ½ % wordt teruggebracht.

TABEL 4

Enkele gegevens voor woningwetwoningen inzake huurquote,
subsidielast en tijdstip waarop het evenwichtsincome wordt bereikt

Woningen voltooid in	Aantal woningen	Subsidie per woning in 1960 (gld.)	Totale subsidie 1965 zon- der veran- dering in huren etc. (mln. gld.)	Subsidie per woning in 1965 (gld.) ³⁾	Totale subsidie 1965 na wijziging in huren etc. (mln. gld.)	Huurquote in 1965 ⁷⁾	Tijdstip waarop evenwichts- inkomen bereikt ⁸⁾
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1) 1961 t/m 1964	80.000 ¹⁾	—	17,2 ²⁾	330	26,4	16 ⁴⁾	1987
2) 1961 t/m 1964	80.000 ¹⁾	—	17,2 ²⁾	400	32,0		
3) 1960 (nieuwe regeling)	8.500	248	2,1	332	2,8	16 ⁵⁾	1987
4) 1960 (oude regeling)	31.500	358	11,3	375	11,8	15,5	1982
5) 1959	45.500	358	16,3	372	16,8	15,5	1982
6) 1958	49.000	347	17,0	335	16,4	15,5	1979
7) 1957	43.900	304	13,3	252	11,1	14	1973
8) 1945 t/m 1956	294.000	225	66,0	180	53,1	12 ½	1966
9) Vooroorlogs	80.000	69	5,5	69	5,5	9 ½ ⁶⁾	
			165,9		175,9		

1) Voor de ene helft van het jaarlijks contingent nieuwe woningwetwoningen wordt de subsidie in 1961 afgestemd op het nettoloon van de geschoolde en voor de andere helft op dat van de ongeschoolde arbeider.

2) Gebaseerd op het aantal woningwetwoningen volgens de begroting 1961 nl. 32.500 per jaar.

3) Landelijk gemiddelde van de subsidiebedragen per gemeenteklasse.

4) Ten gevolge van de gemiddelde jaarlijkse loonstijging van 2 % daalt de huurquote van 17 ½ % in 1961 tot 16 % in 1965.

5) De huurquoten zijn de resultante van subsidieverhogingen in 1961 resp. huurverhogingen in de jaren 1962 t/m 1964.

6) Aangenomen is dat geen huurverhogingen voor deze woningen plaatsvinden.

7) Huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

8) Evenwichtsincome = dat niveau van het nettoloon van de gemiddelde arbeider waarvan de evenwichtshuur precies 15 % uitmaakt.

TABEL 5

Tijdstip waarop het evenwichtsinkomen wordt bereikt voor nieuwe woningwetwoningen in de diverse gemeenteklassen

	Gemeenteklasse				
	I	II	III	IV	V
Max. huurquote ¹⁾	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %
Evenwichtshuur ²⁾	1.335	1.159	1.065	1.008	929
Evenwichtsinkomen ³⁾ (gld.)	8.900	7.720	7.100	6.675	6.200
Inkomens in 1960 (gld.)	4.630	4.538	4.450	4.363	4.270
Tijdstip waarop het evenwichtsinkomen wordt bereikt	1993	1987	1984	1982	1979

¹⁾ In % van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

²⁾ Kostprijs huur nieuwbouw basis 1961.

³⁾ Inkomen waarvan de evenwichtshuur precies 15 % uitmaakt.

B. CONSEQUENTIES VAN HET TWEDE STANDPUNT

TABEL 6

Ontwikkeling subsidies en huurquoten van woningwetwoningen

Bouwjaar	Aantal woningen	Subsidie per wo- ning 1960 (gld.)	Subsidie- last 1965 zonder huurveran- dering (mln. gld.)	Subsidie per woning in 1965 ¹⁾ (gld.)	Subsidie- last 1965 na huur- aanpassing	Huurquote in 1965 ⁴⁾	Huurquote na vol- tooiing v.d. huuraan- passing ⁴⁾
	1	2	3	4	5	6	7
Bouwjaar 1961 t/m 1964	130.000 ²⁾	—	34,2	80	10,5	22 ³⁾	23 ³⁾
1960 (nieuwe subsidie)	8.500	248	2,1	80	0,7	22	22½
1960 (oude subsidie)	31.500	358	11,3	210	6,6	19½	20
1959	45.500	358	16,3	210	9,5	19½	20
1958	49.000	347	17,0	200	9,8	18	19
1957	43.900	304	13,3	187	8,2	16	16½
1945 t/m 1956	294.000	225	66	68	20,0	15	15½
Vooroorlogs	80.000	69	5,5	—	—	12	12½
			165,7		65,3		

¹⁾ Incl. verhoging van de onderhoudsnormen voor zover de in 1960 geldende normen nog niet uit de toen plaatsgehad hebbende huurverhoging gedragen konden worden (f 20,- per woning gebouwd na 1956).

²⁾ Incl. jaarlijks 5.000 woningen met een extra subsidie van f 100,-.

³⁾ Zonder rekening te houden met een contingent extra gesubsidieerde woningen.

⁴⁾ Huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

TABEL 7

Ontwikkeling subsidies particuliere woningbouw

Aard van de woningen	Financieringswijze	Subsidie per woning in 1960 (gld.)	Jaarlijks aantal woningen	Subsidie-last 1965 zonder huurverandering (mln. gld.)	Subsidie per woning in 1965 (gld.)	Subsidie-last 1965 na huur-aanpassing (mln. gld.)
	1	2	3	4	5	6
Eigen woningen	premie	4.100	11.500	47,2	—	—
Krotvervangende woningen	„	5.200	2.000	10,4	1320 ¹⁾	2,6
Huurwoningen	„	2.070	19.000	39,3	—	—
Huurwoningen	jaarlijkse bijdrage	(440)				
Voltooid 1964	„	—		8,4	385 ²⁾	7,3
„ 1963	„	—	19.000	8,1	372 ³⁾	7,0
„ 1962	„	—	19.000	8,0	324 ⁴⁾	6,2
„ 1961	„	—	19.000	7,6	266 ⁵⁾	5,1
				129		28,2

¹⁾ f 5.200, — = 23 % van f 16.800, — (zijnde de stichtingskosten ad f 22.000, — de premie ad f 5.200, —).

²⁾ Huurprijs 1960: f 905, — (zie ook noot 2 bij tabel 9) 5 huurverhogingen van 4¼ % brengen deze op f 1115, —. De huurverhoging bedraagt dus f 210, —. Daartegenover vervalt de premie (f 2.070, —) (welke gelijk te stellen is met een jaarlijkse bijdrage van f 155, —) geheel en wordt de jaarlijkse bijdrage verminderd met f 55, — tot f 385, —.

³⁾ Bij benadering te berekenen door de jaarlijkse bijdrage ad f 440, — te verminderen met 1 huurverhoging ad f 45, — en 1 jaarlijkse afschrijving van 3 % volgens de premie- en bijdrageregeling 1960 ad f 13, —.

⁴⁾ f 440, — 2 x (45 + 13) = 324.

⁵⁾ f 440, — 3 x (45 + 13) = 266.

C. CONSEQUENTIES VAN HET DERDE STANDPUNT

TABEL 8

Ontwikkeling subsidies en huurquoten van woningwetwoningen

	Aantal woningen	Subsidie per woning 1960 (gld.)	Subsidie-last 1965 zonder huurverandering (mln. gld.)	Subsidie per woning in 1965 ¹⁾ (gld.)	Subsidie-last 1965 na huur-aanpassing (mln. gld.)	Huurquote voor ongeschoolden in 1965 ³⁾
	1	2	3	4	5	6
Bouwjaar 1961 t/m 1964	130.000 ²⁾	—	34,2	—	2,0	23 %
1960 (nieuwe subsidie)	8.500	248	2,1	—	—	23 %
1960 (oude subsidie)	31.500	358	11,3	145	4,5	21 %
1959	45.500	358	16,3	145	6,5	21 %
1958	49.000	347	17,0	144	7,0	19½ %
1957	43.900	304	13,3	132	5,8	17 %
1945 t/m 1956	294.000	225	66,0	—	—	16½ %
Vooroorlogs	80.000	69	5,5	—	—	13 %
			165,7		25,8	

¹⁾ Incl. verhoging van de onderhoudsnormen voor zover de in 1960 geldende normen nog niet uit de toen plaatsgehad hebbende huurverhoging gedragen konden worden (f 20, — per woning gebouwd na 1956).

²⁾ Incl. jaarlijks 5.000 woningen met een extra subsidie van f 100, —.

³⁾ Huurprijs in procenten van het nettoloon van de gemiddelde arbeider.

TABEL 9

Ontwikkeling subsidies particuliere woningbouw

Aard van de woning	Financieringswijze	Subsidie per woning in 1960 (gld.)	Jaarlijks aantal woningen	Subsidie-last 1965 zonder huurverandering (mln. gld.)	Subsidie per woning in 1965 (gld.)	Subsidie-last 1965 na huur-aanpassing (mln. gld.)
	1	2	3	4	5	6
Eigen woningen	premie	4.100	11.500	47,2	-	-
Krotvervangende woningen	"	5.200	2.000	10,4	150 ¹⁾	0,3
Huurwoningen	"	2.070		39,3	790 ²⁾	15,0
Huurwoningen	jaarlijkse bijdrage	(440)	} 19.000			
Voltooid 1964	"	-		8,4	168 ²⁾	3,3
" 1963	"	-	19.000	8,1 ³⁾	155 ³⁾	2,9
" 1962	"	-	19.000	8,0 ³⁾	142 ³⁾	2,7
" 1961	"	-	19.000	7,6 ³⁾	129 ³⁾	2,4
				129,0		26,6

1) f 5.200,- - 30 % van f 16.800,- (stichtingskosten f 22.000,- minus de subsidie ad f 5.200,-).

2) Bijdrage f 440,- - 30 % van huurprijs in 1960 (f 905,-) wordt f 168,-. Premie blijft 4,7 x de bijdrage, dus wordt f 790,-. De huurprijs ad f 905,- is als volgt afgeleid:

Stichtingskosten f 20.000,-
Af: premie „ 2.070,-

f 17.930,- w.v. 7½ % is f 1.345,-
- bijdrage „ 440,-

f 905,-

3) Volgens de Premie- en bijdrageregeling 1960 ieder jaar voorgeschreven reductie van de bijdrage met 3 % of circa f 13,-.