

C10087
24120



'TRENDS IN WOONLASTEN'

Working paper no. 7
Maart 1984

J. van der Schaar



Delftse Universitaire Pers
Mijnbouwplein 11
2618 RT Delft
tel. (015) 783254



Copyright 1984 J. van der Schaar

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo-print, microfilm or any other means without written permission from the Delft University Press, Delft, The Netherlands.

ISBN 90 6275 207 1

BIBLIOTHEEK TU Delft
P 2111 1107



C

872412

21195

1. Inleiding	1
2. Een overzicht van relevante literatuur	4
3. De periode vòòr 1950: woonlasten op makro-niveau en prijsontwikkelingen	10
3.1. Lonen en prijzen	10
3.2. Bouwkosten en gemiddelde voorraadhuren	11
3.3. De huuruitgaven in de Nationale Rekeningen (1900-1950)	14
3.4. Verschuivingen in het konsumptiepatroon (1921-1950)	17
4. De woonlasten op makro-niveau (1950-1982)	19
4.1. Inleiding	19
4.2. Het aandeel van de woonuitgaven in de konsumptieve bestedingen	20
4.3. Verwachte ontwikkelingen nà 1982.....	22
4.4. Verschuivingen in het konsumptiepatroon	23
4.5. Elasticiteiten	25
4.6. De prijs en het volume van de woonkonsumptie	27
4.7. Nogmaals het volume van de woonkonsumptie	29
5. De ontwikkelingen van lonen, prijzen en huren (1950-1982)	32
5.1. Inleiding	32
5.2. De loon- en prijsontwikkelingen	32
5.3. De gemiddelde voorraadhuren: indexen	35
5.4. De huurwaarde van huur- en koopwoningen afzonderlijk.....	40
5.5. Nieuwbouw: stichtingskosten en vraaghuren.....	42
5.6. Tot slot.....	46
6. Theoretische huurquotes en bruto hypotheekquotes.....	48
6.1. Inleiding	48
6.2. Huren en bruto-verdiende lonen	48
6.3. Bruto-hypotheeklasten en bruto-verdiende lonen.....	50
6.4. Woonduur-effekten	52
6.5. Huurquotes bij nieuwe woningwetwoningen per inkomensdeciël (totaal-inkomen)	53
6.6. Huurquotes bij nieuwe woningwetwoningen per beroepsgroep (totaal-inkomen)	56
6.7. Slotopmerkingen	58
7. Besluit	60
BIJLAGE	63
LITERATUUR	76

Deze publikatie verschijnt in een reeks van "working papers", geproduceerd in het kader van een omvangrijk onderzoeksproject "Woonlasten en Woonlastenbeleid". Dit project wordt uitgevoerd door een onderzoeksgroep van de Afdeling der Bouwkunde, Technische Hogeschool, Delft, bestaande uit C.A. Adriaansens, H. van Fulpen, P. Groetelaers, F. Neuerburg, H. Priemus, J. van der Schaar en H. Westra.

Bij het onderzoek is een begeleidingscommissie van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer betrokken. Met het oog op een aantal internationale dimensies van het onderzoek wordt nauw samengewerkt met de International Federation for Housing and Planning.

Voor de inhoud van de papers is uitsluitend de onderzoeksgroep verantwoordelijk. Het totale onderzoeksproject, gestart in 1983, zal enkele jaren in beslag nemen, en wordt afgerond met één of meer definitieve rapporten.

Extra exemplaren van dit paper kunnen worden besteld bij de Delftse Universitaire Pers, Mijnbouwplein 11, 2628 RT Delft.

Mede gezien het voorlopige karakter van dit "working paper" is commentaar van harte welkom. Daartoe kan van de achter ingevoegde antwoordkaart gebruik worden gemaakt.

1. INLEIDING

Woonlasten vormen in toenemende mate onderwerp van onderzoek en debat. Terwijl de inkomens dalen, stijgen de huurprijzen en de bijkomende kosten. Het huurprijzenbeleid en met name de huurharmonisatie is omstreden. De bezuinigingen op objekt- en subjektsubsidies roepen de nodige weerstand op. Blijkens de Nationale Rekeningen neemt sinds het einde van de jaren zeventig het aandeel van de huuruitgaven in de totale konsumptieve bestedingen van huishoudens zeer snel toe, terwijl het aandeel van de subsidies in die huuruitgaven afneemt.

Voorheen vormden de woonlasten een probleem van beperkte betekenis, dat zich, in ieder geval in de ogen van bewindslieden en van vele onderzoekers, vooral voordeed bij die laagste inkomensgroepen die op nieuwe en dus dure woningen waren aangewezen. De al jaren stijgende woonlasten kregen betrekkelijk weinig aandacht, deels omdat de inkomensgroei en soms zelfs de toename van de kosten van levensonderhoud de stijging van de woonlasten overtrof, deels ook doordat met een toenemend inkomen een sterke vraag naar kwalitatief betere en dus duurdere huisvesting ontstond. Hogere woonlasten waren doorgaans vooral het gevolg van een grotere kwaliteitsconsumptie. Het accent in beleid en onderzoek lag dan ook op de omvang en de kwaliteit van de nieuwbouw en op de doorstroming: het bevorderen van een situatie waarin ieder deel kon hebben aan de kwaliteitsverbetering van de huisvesting, het bevorderen van een vrije keuze tussen kopen en huren, en dergelijke.

Terwijl de woonlasten in discussies over het volkshuisvestingsbeleid een steeds belangrijker item werden, is betrekkelijk weinig bekend over het niveau en de verdeling van woonlasten, en bovenal, van de veranderingen daarin. Doel van dit Working Paper is dan ook in de eerste plaats om die lacune in kennis op te vullen en om een schets te geven van de woonlastenontwikkeling die zich in het verleden voordeden.

Niet alleen worden daarmee de recente ontwikkelingen in een lange-termijn perspectief geplaatst, wat op zich al belangrijk is voor een oordeelvorming over de huidige situatie. Ook vormt een dergelijke trend-analyse een noodzakelijke aanzet voor onderzoek naar de dynamiek van het 'volkshuisvestingssysteem'. De hoogte en de verdeling van woonlasten vormen uiteindelijk één van de uitkomsten van marktprocessen en overheidsbeleid.

Dat over de woonlastenontwikkeling in het verleden tot nu toe maar weinig publikaties verschenen, hangt ten dele samen met problemen van statistische aard. Het gebrek aan onderling goed vergelijkbare statistieken maakt een longitudinale analyse moeilijk. Bovendien is weinig bekend over de ontwikkelingen in de kwaliteit van woningen in de voorraad. Bij een heterogeen goed als de woning is het noodzakelijk de kwaliteitskomponent van de

woonkonsumptie te kwantificeren, maar tegelijk is die kwantificering nagenoeg onmogelijk. Dit bemoeilijkt een interpretatie van trends in de gemiddelde woonuitgaven. Bij de verdeling van woonlasten is daarnaast de woonruimteverdeling van groot belang. Het beschikbare statistische materiaal laat een systematische analyse van de samenhang tussen de woonruimte- en woonlastenverdeling echter niet toe. Dit bemoeilijkt een interpretatie van trends in woonlasten eens te meer.

Dit working paper vormt een deel van een uitgebreide studie naar trends in de hoogte en de verdeling van woonlasten. Een belangrijke gehanteerde beperking is, dat de verdeling van woonlasten en de veranderingen daarin, hier buiten beschouwing blijven. In een binnen afzienbare tijd te verschijnen afzonderlijke publikatie zal uitgebreid aandacht besteed worden aan de verdeling van de woonlasten, en veranderingen in die verdeling over een langere periode, op grond van een analyse van budgetsurveys en woningbehoefte onderzoeken. Van deze onderzoeken wordt hieronder dan ook geen gebruik gemaakt. Een andere beperking van dit paper is dat weinig aandacht besteed wordt aan het volkshuisvestingsbeleid. Met name de subsidies zijn van grote invloed op de gemiddelde hoogte en de verdeling van woonlasten. Voor een schets van de subsidiegroei sinds 1946 wordt verwezen naar Working paper no. 9 (Van der Schaar, 1983).

Centraal staan de volgende vragen:

- wat is de ontwikkeling van de bestedingen aan het wonen, en met name aan huur en huurwaarde, op makro-niveau ?
- in welke mate wordt deze ontwikkeling bepaald door prijsstijgingen en in welke mate door een toename van het volume van de woonkonsumptie ?
- wat zijn daarbij bruikbare tijdreeksen met betrekking tot de prijsontwikkeling van woningen; in hoeverre zijn deze onderling vergelijkbaar en consistent ?
- wat is de specifieke prijsontwikkeling van woningen in verhouding tot de kosten van levensonderhoud en de lonen ? In hoeverre werden woningen meer of minder betaalbaar ?

Al met al is dit working paper bovenal een verkenning van bestaand statistisch materiaal. De nadruk ligt sterk op inventarisatie en beschrijving. Het schrijven van dit paper was alleen daarom al een tamelijk moeizaam karwei en al schrijvend waande ik mij soms een medewerker van het CBS. Een dergelijke fase was echter nodig. Voordat men verdergaande analyses maakt van de determinanten van de woonkonsumptie, is immers eerst en vooral inzicht vereist in de bruikbaarheid van bestaande cijferreeksen.

De meeste aandacht wordt besteed aan de periode na 1950. Deze periode wordt gekenmerkt door een nagenoeg continue welvaartsgroei, althans tot voor enkele jaren. Daarnaast wordt - wegens beperkingen in statistisch materiaal slechts summier - ook de periode 1900-1940 bestudeerd; deze periode wordt gekenmerkt door een betrekkelijk laag welvaartsniveau en bovendien door een afwisseling van groei, stagnatie en achteruitgang. Aldus kan niet alleen de invloed van groei op bestedingen en prijzen aan de orde worden gesteld, maar ook de invloed van wisselend economisch getij. Met name in het licht van de huidige crisis zou dit interessant kunnen zijn.

De indeling is als volgt. Na een korte bespreking van terzake doende literatuur (hfdst. 2), geef ik eerst een overzicht van de woonlasten- en prijsontwikkelingen in de periode voor de Tweede Wereldoorlog (hfdst. 3). In de drie daaropvolgende hoofdstukken staat de periode 1950-1982 centraal. Ik behandel de woonlastenontwikkeling op makro-niveau, gebruik makend van vooral cijfermateriaal uit de Nationale Rekeningen (hfdst. 4). Dan wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van prijzen van woningen, in vergelijking tot lonen en kosten van levensonderhoud (hfdst. 5). In hoofdstuk 6 worden ten slotte 'theoretische huur- en bruto hypotheekquotes' weergegeven, die berekend zijn op grond van het gemiddelde prijsniveau en de gemiddelde bruto-verdiende lonen. Hoofdstuk 6 is in feite een nadere toespitsing van het voorgaande hoofdstuk. Een korte samenvatting besluit het geheel.

Een enkel woord nog over de gehanteerde terminologie. In toenemende mate heeft het begrip woonlast een brede betekenis gekregen. Naast kale huur rekent men er ook bijkomende kosten, servicekosten en de kosten van verwarming en verlichting toe. Een dergelijke breed woonlastenbegrip wordt hier nadrukkelijk niet gehanteerd. De term woonlast heeft hier op de kale huur c.q. de 'kale huurwaarde' betrekking.

In veel van de statistieken over woonlasten, zoals de nationale rekeningen of de budget-surveys, wordt niet de werkelijke woonuitgave van eigenaar bewoner vermeld, maar de huurwaarde: de aan de eigenaar bewoner toegerekende woonlast, geschat als de prijs die hij zou moeten betalen bij huur van zijn woning. Van Fulpen stelde onlangs voor om de term woonlasten te vervangen voor de term woonuitgaven en konsekwent een 'out of pocket'-benadering te kiezen (Van Fulpen, 1983). Hier zal niet nader worden ingegaan op de vraag of de prijs van woondiensten in de eigen-woningsektor bij voorkeur door schatting van de huurwaarde of door het meten van de in werkelijkheid verrichte uitgaven moet worden bepaald. Het beschikbare onderzoek laat geen andere keuze toe dan het gebruik van de huurwaarde; de 'out of pocket' benadering wordt in het nu volgende derhalve niet gehanteerd.

2. EEN OVERZICHT VAN RELEVANTE LITERATUUR

Ofschoon de laatste jaren over woonlasten veel geschreven wordt, zijn er weinig studies van de woonlasten- en prijsontwikkelingen die zich in het verleden voordeden. Hieronder wordt de literatuur, die op de de konsumptieve bestedingen op makro-niveau, de prijsontwikkeling van woningen en tenslotte de prijs-inkomensverhouding in Nederland betrekking heeft, kort behandeld. Aan de talrijke onderzoeken naar woonlasten op mikro niveau wordt hier geen aandacht besteed (zie: Quigley, 1979).

I.

Allereerst kan gewezen worden op studies die gebruik maken van cijfers uit de CBS-nationale rekeningen; deze overwegend longitudinale analyses geven een beschrijving van de woonlastenontwikkelingen op makro-niveau. Van den Broek (1980), Van Fulpen (1982; 1984) en het Centraal Planbureau (1982) geven een kort overzicht van het aandeel van de konsumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen vanaf 1960/65. Ook Kindt (1982) geeft een dergelijk overzicht en wijst op de samenhang tussen investeringen en de ontwikkeling van de huur-bestedingen. Deze studies zijn nog erg beschrijvend. Wel kan men bijvoorbeeld in de CPB-publicatie vooruitberekeningen vinden, onder meer van de toename van het aandeel van de woon-bestedingen tot het jaar 2000, bij verschillende aannames over investeringsprogramma's en huurprijsontwikkelingen.

Conijn publiceerde in het EIB-jubileumnummer een bijdrage, waarin de invloed van economische groei op de woonuitgaven aan de orde kwam. Belangrijkste resultaat van die studie is, dat met een hogere groei en een veronderstelde daarmee samenhangende hogere inflatie, de afschrijvingen in het verleden minder zwaar op het huidige budget drukken. Tragere groei brengt dus een snellere stijging van woonlasten met zich (Conijn, 1981).

Het zou bepaald niet juist zijn te beweren dat er in Nederland weinig econometrisch onderzoek is verricht naar de makro-bestedingen van gezinshuishoudens. Gewezen kan ondermeer worden op de zogenaamde 'Rotterdamse School', (Barten, 1966a, 1982). Recent vervaardigde Keller in nauwe samenwerking met het CBS een nieuwe cijferopstelling van de bestedingen en de prijsindexen, uitgesplitst naar een groot aantal categorieën, voor de periode 1971-1977. Dit cijfermateriaal deed en doet onder meer dienst voor berekeningen van vraagvergelijkingen, inkomens- en prijselasticiteiten (CBS, 1982-a; Keller en Van Driel, 1982). Niettemin is het opvallend hoe weinig er binnen Volkshuisvestingsland aan dergelijk onderzoek gedaan wordt. Wij zijn al met al slecht geïnformeerd over determinanten van de woonkonsumptie.

Men kan in principe twee benaderingen onderscheiden bij een nadere analyse van de woonkonsumptie.

De eerste benadering bestaat uit het opstellen van een regressievergelijking waarin de makro-konsumptieve bestedingen per hoofd van de bevolking als de afhankelijke-, en inkomen per capita, woningkwaliteit, mate van verstedelijking en dergelijke als de onafhankelijke variabelen voorkomen. Dergelijke studies zijn met name in de Verenigde Staten meermalen verricht. Gewezen kan worden op onder meer de publikaties van Muth (1960), Reid (1962). Hier wordt vooral ingegaan op de publikaties waarin ook de Nederlandse woonlastenontwikkelingen geanalyseerd worden; veelal zijn dit internationaal-komparatieve studies. In Nederland is dergelijk onderzoek nog weinig verricht. Wel zijn er enkele buitenlandse studies beschikbaar waarin de woonkonsumptie in verschillende landen waaronder Nederland wordt geanalyseerd.

Houthakker (1965) raamde inkomens- en prijselasticiteiten op grond van OECD-cijfers over 13 landen en over de periode 1948-1959, van de uitgaven per hoofd van de bevolking aan voedsel, kleding, duurzame consumptiegoederen en overige bestedingen. Hij schatte zowel de cross-section elasticiteiten over de verschillende landen, als de longitudinale- per land. De tijdreeks-inkomenselasticiteit van de huurbestedingen in alle landen tezamen bedroeg 1,285; die van alleen Nederland was 0,322. De verschillen tussen de landen waren zeer groot. Houthakker wijst in dit verband op de invloed van de huurbeheersing.

Houthakker's studie werd gedupliceerd door Goldberger en Gameletsos (1970), waarbij met name aandacht aan verschillende schattingsmethoden werd besteed. Ook de door hen berekende inkomens- en prijselasticiteiten van de huurbestedingen lieten tussen de landen een grote variatie zien. Voor Nederland werden inkomenselasticiteiten geschat van 0,46 - bij gebruik van een exponentiële vraagfunctie - en van 0,61 bij gebruik van een lineaire. De schattingen hebben betrekking op de periode 1950-1961.

Burns en Grebler verrichtten een uitgebreide studie naar ondermeer de woonkonsumptie en de investeringen in de woningbouw in een groot aantal landen, waarvan het welvaartsniveau uiteenliep (Burns en Grebler, 1977). Zij konkludeerden dat met de toename van het inkomen per capita (in konstante dollars) de woonuitgaven verhoudingsgewijs sneller stijgen dan de totale konsumptieve bestedingen. Dit geldt voor zowel een cross-sectie als een tijdserie-analyse. De door hen beschouwde periode was 1960-1969. De gemiddelde inkomenselasticiteit van de woonbestedingen per hoofd van de bevolking was in hun onderzoek 1,19, variërend van 1,06 voor de landen met een lager welvaartsniveau, tot 1,45 bij de landen met een hoger welvaartsniveau. Een hogere welvaart ging met een toename van de prioriteit voor het wonen en dus met een hogere inkomenselasticiteit gepaard. Het welvaartsniveau en de mate van urbanisatie hangen nauw samen; in hun studie werd dan ook een nauw verband tussen inkomenselasticiteiten en urbanisatiegraad gekonstateerd. De meermalen gekonstateerde grote variatie in inkomenselasticiteiten zou aldus verklaard kunnen worden. Opmerkelijk was ook dat er in de produktie van woningen een verzadigingspunt lijkt te bestaan: weliswaar stijgen de investeringen in woningen als percentage van het Bruto Nationaal Produkt als het inkomen per capita toeneemt, maar

deze stijging zet zich niet onbegrensd door. Als een bepaald welvaarts-niveau is bereikt, daalt het aandeel van die investeringen weer. Iets dergelijks werd geconstateerd in de EIB-bouwnota uit 1962 en de latere studie van Roest (EIB, 1962; Roest, 1972). Het zou dus onjuist zijn om een rechtlijnig verband tussen welvaart en investeringen te leggen. Een dalend aandeel van de investeringen kan overigens zeer wel met een hogere inkomenselasticiteit van de woonuitgaven samengaan. Immers, de investeringen in de voorraad - die ten dele niet worden geregistreerd - kunnen toenemen; ook kan de gemiddelde prijs van een woning in de voorraad stijgen. In het laatste geval is er in feite sprake van prijsinflatie, wat met name bij een expansie van de koopsector kan voorkomen.

Lakshmanan c.s. maakten eveneens een vergelijkende studie van de huuruitgaven in ruim 20 landen, nu over de periode 1950-1961 en 1961-1973 (Lakshmanan c.s., 1978). Ook hier kwam als belangrijkste konklusie naar voren, dat de inkomenselasticiteiten van de woonbestedingen met het reële inkomen per capita stijgen. In de meest ontwikkelde landen deed zich met name in de eerste periode een stijging voor - landen als de V.S., Canada, de Skandinavische landen - een stijging die zich echter in de tweede periode niet doorzette. Bij de meeste westeuropese landen en Japan daarentegen was de berekende elasticiteit tussen 1950-1961 betrekkelijk laag om in de daarop volgende periode snel te stijgen. Voor Nederland golden de volgende kerncijfers $E_{1950-1961} = 0,54$; $E_{1961-1973} = 1,17$.

Een tweede benadering in econometrisch onderzoek is het zogenaamde 'voorraad-aanpassingsmodel'. Doel hiervan is de investeringen in woningen te verklaren en te voorspellen, op grond van het verschil tussen de totale vraag naar woondiensten en de hoeveelheid aangeboden woondiensten. Als de vraag het aanbod overtreft zou, met enige vertraging, meer in woningbouw geïnvesteerd worden. Robinson geeft van deze benadering een korte omschrijving (Robinson, 1979; zie ook Hanushek en Quigley, 1979; Dongelmans, 1980). Recent verscheen een studie van Draper waarin met zo'n model de investeringen in woningen voor de periode 1950-1980 werden geschat, en waarin de te verwachten investeringen bij verschillende aannames over ondermeer rente en inkomensgroei in de komende jaren voorspeld werd (Draper, 1983; zie ook Draper, 1981). De inkomenselasticiteit zou volgens deze studie 1,2 bedragen; de voor de periode 1950-1980 voorspelde investeringen bleken tamelijk nauwkeurig overeen te komen met de werkelijke. Maar Draper heeft geen gebruik gemaakt van de konsumptieve bestedingen aan huur, zoals die in de Nationale Rekeningen worden vermeld. Hij construeerde een geheel nieuwe index van de woonkonsumptie. In de eerste plaats werd, op grond van de investeringen in woningen, een schatting gemaakt van de groei van de hoeveelheid aangeboden woondiensten. Vervolgens werd die voorraad op vervangingswaarde gewaardeerd - rekening houdend met afschrijvingen. Aan de invloed van de overheid op de bouwinitiatieven, de vraaghuren bij nieuwbouw en de huurbepaling in de voorraad werd voorbijgegaan. De resultaten van deze interessante studie hebben daardoor een wel zeer hypothetisch karakter.

Het voorgaande leidt tot de konklusie dat de bestedingen aan huur (waarde) op makro-niveau doorgaans meer dan evenredig toenemen met de totale

konsumptieve bestedingen, maar dat tegelijkertijd niet verwacht mag worden dat een dergelijke groei steeds zal doorzetten. De inkomenselasticiteit tegen het welvaartsniveau uitgezet zou een curve geven in de vorm van een omgekeerde U.

II.

In het voornoemde ekonometrische onderzoek wordt steeds gewerkt met de gedefleerde bestedingen. De totale konsumptieve bestedingen worden gekorrigeerd naar de ontwikkeling van de kosten van levensonderhoud, de woonbestedingen met de prijsindex van de woonkonsumptie. Deze gedefleerde bedragen vormen een indicatie van de groei van het volume van de woonkonsumptie. De keus van de prijsindex is dan ook van groot belang. Naast de samenhang tussen inkomen per hoofd van de bevolking en de woonuitgaven, wordt in dit paper veel aandacht besteed aan een dergelijke index. Opmerkelijk genoeg krijgt het onderwerp in de literatuur betrekkelijk weinig belangstelling. Het CBS publiceert op dit terrein zeer waardevol materiaal uit de zogenaamde huurenquête (Mahieu, 1981; 1983). Maar dit neemt niet weg dat er nog veel vragen open blijven. Hoe worden naast de huurstijgingen in de voorraad de prijsverhogende effecten van nieuwbouw - dus exclusief de volume-effecten ervan - in de index verwerkt? En bovenal, hoe worden de prijsontwikkelingen in de koopsector gemeten en in een algemene prijsindex gewogen? Onderwerpen waarover in het buitenland de nodige publikaties verschijnen (zie bijvoorbeeld Kearl, 1978; Dougherty en Van Order, 1982; Gillingham, 1983). In Nederland wordt impliciet verondersteld dat het prijsverloop van woondiensten in de koopsector zich parallel aan die in de huursektor ontwikkelen. Een onderwerp dat veel meer aandacht verdient.

Wel verschenen er in Nederland enkele artikelen en monografieën over bouwkosten en koopprijzen (Hooren, 1980; Engberts, 1980: over bouwkosten; Peelen, 1982; Engberts en Happel, 1980 en Hartog c.s. 1981: over koopprijzen). Tot een systematische studie van de determinanten van prijsontwikkelingen en de invloed daarvan op woonuitgaven en investeringen in de woningbouw is het tot nu toe echter niet gekomen.

III.

Meer aandacht wordt in de literatuur besteed aan het onderwerp dat in dit paper als derde thema aan de orde komt: de gevolgen van veranderingen in met name vraaghuren van nieuwe en oudere woningen voor het aandeel van de woonuitgaven in het inkomen. Veelal volstaat men met het berekenen van de theoretische huurquotes: de quote die een bewoner met een gemiddeld inkomen moet opbrengen als hij een woning met een gemiddelde huur bewoont.

Het rapport 'Sectorindeling en woningmarktprocessen' bevat een hoofdstuk waarin de ontwikkeling van de huren van oudere woningen en van nieuwbouw wordt geschetst, in vergelijking met de kosten van levensonderhoud, bouwkosten en regelingslonen. Ook de koopprijzen komen daarin aan de orde (Van der Schaar, 1979). Een soortgelijke exercitie, in iets uitgebreidere vorm, werd vervaardigd voor het Bouwfonds Nederlandse Gemeen-

ten (Van der Schaar, 1980, a en b). Ten behoeve van een Workshop van het IFHP-congres te Oslo in 1982, werd onder meer een overzicht gemaakt van huren van de jaren 1950-1980; ook werden woonquotes van werknemersgezinnen berekend die een voorraadhuurwoning, een nieuwe woningwet- of premiehuurwoning, danwel een koopwoning in de voorraad of nieuwe premie-koopwoning betrekken, eveneens sinds 1950 (Van der Schaar, 1983). Het onderhavige working paper sluit nauw aan bij de laatstgenoemde publicatie.

Kindt publiceerde in 1981 het rapport 'Woonlast en inflatie'. Naast een brede uiteenzetting van de woonlastenverdeling in 1977/78, op grond van het regionaal woningbehoefte-onderzoek van het CBS, bevat dit rapport een schets van de prijsontwikkeling, voor de periode 1967-1980. Tevens wordt de ontwikkeling van de huur- en koopquotes over de jaren 1970 tot 1980 berekend, van starters en blijvers, met een inkomen van ongeveer modaal of $1\frac{1}{2}$ x modaal, die een bestaande huurwoning, een nieuwe premiehuur- of woningwetwoning, of die een bestaande danwel nieuwe koopwoning bewonen. In de huursektor blijken de starters de huurquotes tamelijk konstant te zijn, zelfs een licht dalend verloop te vertonen; in de koopsektor stijgen de netto-lasten in verhouding tot het inkomen sterk, althans na 1975. Bij de blijvers, degenen die over een langere periode een woning bewonen, was er in dezelfde periode in zowel de huur- als de koopsektor, van een duidelijke daling van de woonlastenquote sprake.

Dergelijke berekeningen van de ontwikkeling van woonlasten vindt men voor de laatste jaren in vele rapporten. Zo wordt in het rapport van Schaefer 'Naar een stelsel van inkomenshuren' voor een aantal inkomensgroepen en bij verschillende woningen de netto huurquote berekend (na aftrek van de individuele huursubsidie), waarbij met name een effect van de individuele huursubsidie wordt geanalyseerd dat bij een stijgend inkomen er op de subsidie wordt gekort (Schaefer, 1981). In het rapport 'Onderzoek naar de ontwikkeling van woonlasten' van de Wetenschapswinkels voor economie te Groningen wordt evenzeer de ontwikkeling van de reële netto inkomens (minimum en modaal) en het beslag van de woonuitgaven op het inkomen geschetst. De woonuitgaven betreffen hier de huur + bijkomende lasten - subjektsubsidies. Niet zozeer de huur, maar met name de stijging van de bijkomende lasten blijkt een toename van de quotes bij alle inkomensgroepen te veroorzaken (Ossewey et al., 1982). Hübner publiceerde in 1983 een rapport 'Basisinformatie over inkomen, huur en individuele huursubsidie in de jaren 1974-1983', met eenzelfde soort berekeningen, toegespitst op woningtypen die in Amsterdam veel voorkomen. Zijn konklusie luidt dat met name bij modaal na 1978 de huurquote steeg (van 13% in 1974 naar 18% in 1983 ingeval van een woning uit 1935 en van 23% naar 27% bij een woning van 1970). Bij het minimum inkomen is de huurquotestijging veel minder groot, een gevolg van het stelsel van subjektsubsidies. Tenslotte verscheen recent het rapport van het Woonlasten Overleg Nederland 'Woonlasten omlaag' met in principe soortgelijke berekeningen: hierin wordt de vermindering in koopkracht over de periode 1978-1983 geschetst als een bewoner, met een inkomen variërend van een alleenstaande AOW-er tot modaal $\pm$ f 4000 een oude huurwoning, een gerenoveerde huurwoning of een nieuwe huurwoning zou bewonen, alle in de non-profit huursektor. Tot de woonlasten worden de huur minus subjektsubsidies ge-

rekend, evenals de 'overige' lasten, als energie, water, etc. Blijkens deze berekeningen is er bij alle inkomensgroepen sinds 1981 sprake van een forse daling van de koopkracht (besteedbaar inkomen na aftrek van de woonlasten); in guldens is de achteruitgang het grootst bij de inkomens rond en boven modaal. Meer dan voorheen bepalen prijsontwikkelingen in plaats van de groei van het volume van de woonconsumptie de toename van de woonlasten.

3. DE PERIODE VÓÓR 1950: woonlasten op makro-niveau en prijsontwikkelingen

Van de jaren vóór de eeuwwisseling is betrekkelijk weinig statistisch materiaal voorhanden. Ook na 1900 is de informatie onvolledig, maar niet in die mate dat het onmogelijk zou zijn om een globaal beeld te schetsen. Zo kunnen verschillende indexen over lonen, prijzen, bouwkosten en gemiddelde voorraadhuren weergegeven worden, evenals het aandeel van de huuruitgaven in het nationale inkomen of de consumptieve bestedingen. Maar cijfers over stichtingskosten van nieuwe huur- of koopwoningen en over de vraaghuren van nieuwbouw en in de voorraad ontbreken. Daardoor moet onder meer een berekening van theoretische huurquotes achterwege blijven.

3.1. Lonen en prijzen

In tabel 1 worden naast de prijsindex van de kosten van levensonderhoud, het nationaal inkomen per capita en het gemiddelde weekloon van arbeiders vermeld, zowel in nominale als reële bedragen (guldens van 1900). Deze vormen maatstaven voor de welvaartsontwikkeling. De gegevens over het weekloon per arbeider zijn ontleend aan een publikatie van Van der Spek (1970); de overige aan verschillende CBS-statistieken, waaronder '80 jaar statistiek in tijdreeksen' (CBS, 1980).

Tot de Eerste Wereldoorlog namen de kosten van levensonderhoud niet sterk toe, maar in en direct na deze oorlog is de inflatie groot. De crises van na 1920 en 1929 brachten een prijsdaling teweeg, die daarna volledig teniet gedaan werd door de inflatie gedurende en na de oorlog 1940-45.

De nominale en reële inkomens namen over de gehele periode gezien toe. Het inkomen per capita steeg echter belangrijk minder dan het weekloon van arbeiders. Met name sinds 1920 is het verschil tussen beide groot, wat op een inkomensnivellering duidt. De beide crises hadden een sterke daling van de hogere inkomens tot gevolg door de afname van de inkomsten uit vermogen (Van der Meere, 1979).

Tabel 1 Nationaal inkomen per capita, inkomen per belastingplichtige, netto weekloon van arbeiders in nijverheid (regelingslonen) en de index van de kosten van levensonderhoud 1900-1950.

	nationaal inkomen per capita			weekloon arbeider			prijsindex gezinskons.
	1	2	3	1	2	3	
1900	349	349	100	9,75	9,75	100	100
1910	408	374	107	11,00	10,09	103	109
1920	918	427	122	20,00	13,49	138	215
1930	792	535	153	27,00	18,58	191	148
1940	654	536	153	23,00	18,85	193	122
1950	1687	579	166	56,75	19,75	201	290

1 = nominaal, in guldens

2 = reëel, in guldens van 1900

3 = index reëel inkomen, 1900 = 100.

De nominale inkomens daalden tussen 1930 en 1940, maar de koopkracht ervan niet. De deflatie was zo groot, dat de reële inkomens in 1940 zelfs even hoog waren als in 1930.

De verdubbeling van de reële inkomens van arbeiders in de gehele periode zal een sterke groei van de vraag naar woningen hebben veroorzaakt, een vraagtoename die vermoedelijk vooral na de eerste wereldoorlog optrad.

3.2. Bouwkosten en gemiddelde voorraadhuuren

Voor de volkshuisvesting zijn naast de ontwikkeling van de inkomens, ook de huren en bouwkosten van groot belang.

De bouwkostenontwikkeling is bekend vanaf 1914 (Van Beusekom, 1947). De index die Van Beusekom verschaft, is een globale indicatie van het werkelijk verloop van de bouwkosten, gebaseerd op schattingen van de loonontwikkeling in de bouwnijverheid, de kosten van bouwmaterialen en de produktiviteitsontwikkeling in de bouw.

Vóór 1936 wordt er door het CBS geen huurstatistiek bijgehouden. Uit de huurstatistiek nadien blijkt dat de huren niet of nauwelijks veranderden. De huurdaling die in en na de crisis van 1929 optrad, blijkt er echter niet uit. Op grond van schattingen die het CBS vervaardigde van de totale huurwaarde van de woningvoorraad kan echter wel de gemiddelde huur per woning per jaar berekend worden. Deze schattingen zijn gebaseerd op de statistiek van de personele belasting en werden vervaardigd in het kader van ramingen van het Nationale Inkomen over de periode 1900-1940 (CBS, 1939; 1941; 1948; 1949; 1980-a. Voor de interpretatie van deze huurwaarde-index is het van groot belang te weten, dat niet alleen prijsveranderingen bij bestaande woningen van invloed zijn, maar ook nieuwbouw, sloop en investeringen in

de voorraad. In de index zijn dus prijs- en hoeveelheidskomponenten onlosmakelijk verbonden.

Figuur 1 vermeldt de reële indexen van de lonen, het inkomen per capita, de bouwkosten en de gemiddelde huurwaarde per woning (1938 = 100) voor de periode 1900-1940/50. De indexen zijn gedefleerd naar kosten van levensonderhoud.

De beide inkomenslijnen vormen een inmiddels vertrouwd beeld. Het verloop van de bouwkosten en huren is echter zeer afwijkend van de lonen en de prijzen.

De bouwkosten liepen alleen in de periode 1924-1933, een periode van gematigde economische groei, enigszins parallel aan de lonen en de kosten van levensonderhoud. Tijdens en na de oorlogen stegen de bouwkosten echter buitengewoon snel, niet in het minst doordat het gebrek aan materialen de prijzen opstuwde. De bouwkostenstijging na 1915 is ongekend sterk, de snelle daling na 1919 is op z'n minst zo opvallend.

Na de Eerste Wereldoorlog kwam de handel weer snel op gang en was de ontwrichting van het economische leven in Nederland minder groot dan 25 jaar later. De woningtekorten hadden ook een minder grote omvang. De bouwkosten konden daardoor wellicht sneller dalen. Bovendien werd door de buitengewoon snelle liberalisatie van het subsidiebeleid de bouwkosten-daling vermoedelijk versneld, een liberalisatie die na de Tweede Wereldoorlog in het geheel niet plaatsvond.

De gemiddelde voorraadhuuren hebben een volkomen tegengesteld verloop aan de bouwkosten. Na 1914 namen de reële huren af, terwijl de bouwkosten stegen. De huurstijging na 1918 tot 1933 vond plaats, terwijl de bouwkosten daalden en ook na 1933 is de beweging van beide tegengesteld. De huurdaling van na 1914 kan niet verklaard worden uit de vraag- en aanbodsverhoudingen op de woningmarkt, zoals de klassieke prijstheorie suggereert. Door de oorlog waren immers de woningtekorten groot en de bouwkosten hoog, evenals de rente. De huurstijgingen later vonden plaats toen de tekorten afnamen en na 1930 zelfs grote overschotten ontstonden. Een verklaring van de huurstijging na de oorlog vormt ten dele de vergrote woonconsumptie, welke vermoedelijk met de reële inkomensgroei gepaard ging.

De huurstijgingen lopen van 1919 tot 1930 redelijk met de inkomensstijging parallel. Daarvoor en daarna niet. Over de gehele periode bezien kunnen inkomensontwikkelingen ook geen verklaring geven van de gemiddelde huur per woning - dit kan vermoedelijk alleen in een periode van stabiele groei. Een mogelijke verklaring voor het specifieke huurverloop is wellicht de prijsstarheid op de woondienstenmarkt, welke door overheidsbeleid c.q. een huurprijsbevrozing, wordt verstrekt (Glasz, 1935). De huren reageren op wijzigingen in lonen en prijzen sterk vertraagd; in een periode van sterke inflatie nemen de huren in reële termen af, in periodes van deflatie nemen deze toe. In 1916 werden, evenals in 1940, de huren bevroren; een bevrozing die in 1919 resp. 1950 vervangen werd door een stelsel van geleidelijke en beheerste huuraanpassingen. In 1927 werden formeel de huurwetten afgeschaft, in 1924 was er met uitzondering van de grote steden feitelijk al geen sprake meer van een actief huurbeleid. Met name tijdens de crisis van 1920-23 werd de huurliberalisatie met kracht doorgezet, wat naast de toe-

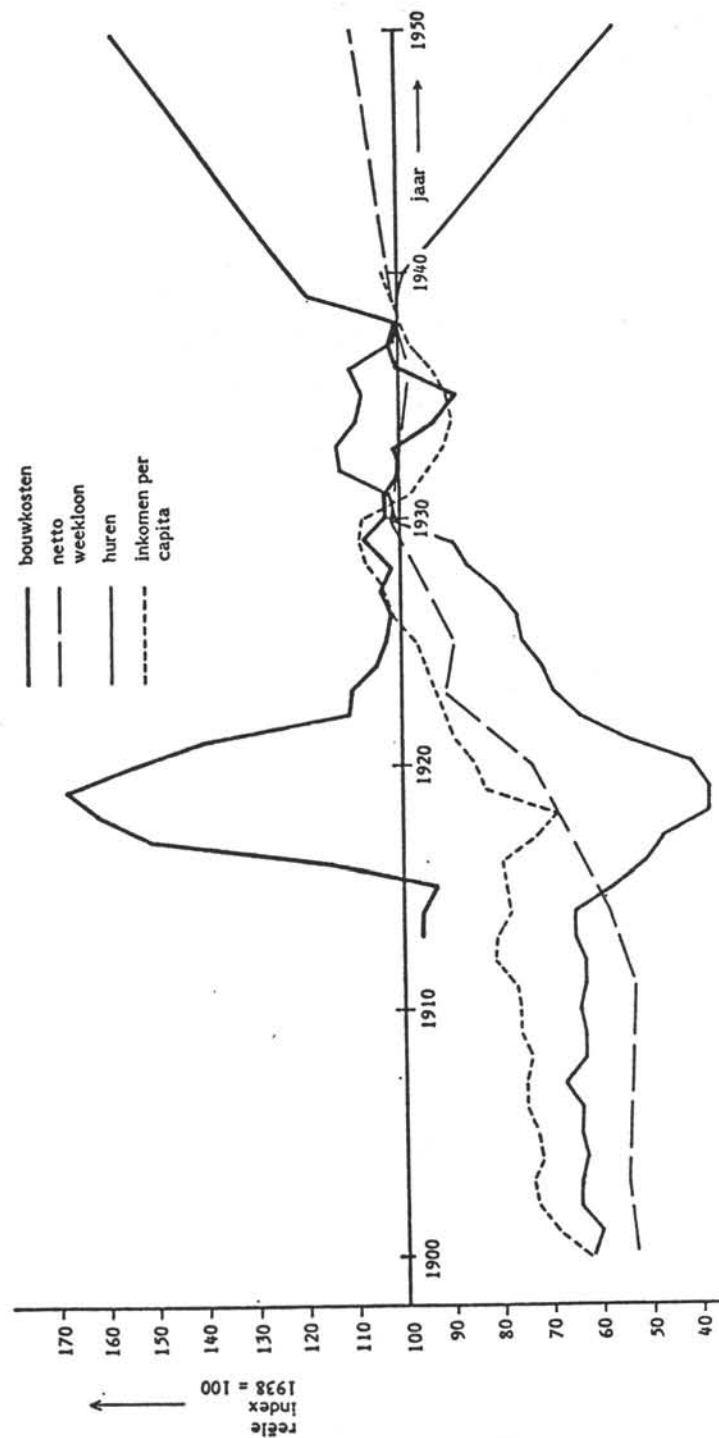


Fig. 1 Ontwikkeling van de reële inkomens per capita, weeklonen arbeiders in nijverheid, bouwkosten en huurwaarde woningvoorraad 1900-1950. Indexen, 1938 = 100

genomen woonkonsumptie de huurstijging verklaart. Het anti-cyclisch huurverloop wordt, gewild of ongewild, aldus door de huurregulering en -deregulering versterkt.

Het tegengesteld verloop van bouwkosten ten opzichte van de huren vormt een faktor die de continuïteit van de bouwproduktie bedreigt.

Als in de periodes van inflatie de bouwkosten sterk stijgen, veel sterker zelfs dan de gemiddelde inkomens, loopt de afzet van nieuwe woningen gevaar en moet de overheid nieuwbouw sterk subsidiëren. Tegelijk daalt het aandeel van de huuruitgaven in het inkomen. Deze wat paradoxale situatie maakt voorstellen voor een huurbelasting, die met name na 1918 te horen waren, zeer begrijpelijk. Door een dergelijke belasting zouden zittende huurders de subsidie op nieuwbouw betalen. Maar de huurstijgingen na 1919 maakten de konjunktuur voor dergelijke voorstellen letterlijk ongunstiger, voorstellen die dan ook spoedig in de ijskast verdwenen (Van der Schaar, 1980).

In periodes van deflatie gebeurt het omgekeerde. De voorraadhuuren zijn relatief hoog ten opzichte van de nieuwe woningen en de produktie neemt daardoor toe. In 1930 en later werd dit door een rentedaling en een zeer ruime toevloed van financieringsmiddelen versterkt. De doorstroming van oud- naar nieuwbouw nam ongekende vormen aan. Vermoedelijk was dit de enige periode waarin de welbekende doorstromingstheorieën opgeld deden, overigens ten detrimente van exploitanten van oudere woningen. Want in dezelfde periode dreigde overproduktie en daardoor kapitaalvernietiging in de voorraad.

3.3. De huuruitgaven in de Nationale Rekeningen (1900-1950)

De sterke daling van de reële huren tijdens de oorlogen en het versneld stijgen vanaf 1919 tot 1933 doen al vermoeden dat het beslag van de huuruitgaven op makro-niveau in de oorlogen daalde en het hoogst was op het hoogtepunt van de crisis. In figuur 2 wordt het aandeel van de huur(waarde) vermeld in de Nationale Rekeningen voor de periode 1900-1950 en in de Consumptieve Bestedingen van gezinshuishoudens voor de periode 1921-1950. De gegevens zijn ontleend aan publicaties van het CBS (1939; 1941; 1948; 1949; 1980-a) en aan Barten (1966-b). De onzekerheidsmarge bij die ramingen is tamelijk groot. Met name is niet precies bekend of de huurwaarde over al die jaren op steeds dezelfde wijze is geraamd. Niettemin, enkele hoofdlijnen worden wel duidelijk.

In de jaren voor de Eerste Wereldoorlog was er van een grote stabiliteit sprake. Het aandeel van de huurwaarde in het Nationale Inkomen was tamelijk konstant. Dit is opmerkelijk, omdat er in deze periode betrekkelijk veel gebouwd werd (zo'n 300.000 woningen, ofwel krap 30% van de voorraad in 1900), de gemiddelde woninggrootte duidelijk toenam (van 2,75 kamers per woning tot 3,22 kamers per woning), en de bezetting per kamer daalde. De reële huurprijs per kamer nam af, van f 40.- in 1899 tot f 35.- in 1909. Wellicht gingen de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de voorraad gepaard met een vermindering van de woningschaarste en een daling van de schaarstewinsten. Dalende prijzen van woningen in de voorraad zouden dan

door extra lasten van nieuwe investeringen worden gekompenseerd, zodat per saldo een tamelijk konstant aandeel van de huurwaarde in het Nationale Inkomen resulteert. Over de huurprijsontwikkeling van toen al oudere woningen is weinig bekend. Uit enkele budgetonderzoekingen blijkt echter wel dat na 1890 de uitgaven van arbeiders aan huur, als percentage van de bestedingen, in de grotere steden duidelijk daalden.

Van 1914 tot 1919 daalde het huuraandeel sterk. Er werd weinig gebouwd waardoor de toename van de huurwaarde gering was. Ook bleven de voorraadhuren op een laag niveau. Daar staan een sterke stijging van het Nationale Inkomen tegenover en met een voor die tijd forse inflatie.

Na 1919 neemt het aandeel van de huur(waarde) in het Nationaal Inkomen duidelijk toe, evenals - vanaf 1921 - het aandeel in de konsumptieve bestedingen. Allereerst is dit het gevolg van de huurprijspolitiek. Een beleid dat vermoedelijk na 1923/24 als verklarende faktor aan betekenis inboet. Rond die tijd lag het aandeel van de huurwaarde weer op vooroorlogs niveau. In de jaren tot 1929 stijgt dan het huurwaarde-aandeel geleidelijk. De nieuwbouwproduktie en kwaliteitsverbeteringen in de woningvoorraad waren omvangrijk. De woningbezetting nam bijvoorbeeld af van ruim 4,5 in 1889 en 1909 tot 4,2 in 1930; het gemiddeld aantal vertrekken per woning steeg van 3,22 in 1909 tot 4,43 in 1930; het aantal personen per vertrek daalde navenant, van 1,43 in 1909 tot 0,95 in 1930. Ondanks de omvangrijke verbeteringen in de woningvoorziening is de stijging van het huuraandeel bescheiden. Het welvaartsniveau steeg, terwijl kennelijk de gemiddelde prijs per woning niet sterk toenam. Dit blijkt ook wel uit de stijging van de reële huurprijs per vertrek. In 1899 bedroeg deze f 40.-, in 1930 f 38.-. Hierbij moet bedacht worden dat de kwaliteit per vertrek toegenomen zal zijn. De kwaliteitsverbetering in de voorraad ging dus niet met een prijsstijging gepaard, integendeel.

Na 1930 neemt ondanks de zeer omvangrijke produktie de gemiddelde huurwaarde per woning maar in beperkte mate toe, niet in het minst door een daling van de voorraadhuren. De omvang van deze daling is landelijk gezien niet bekend. Het Nationaal Inkomen nam tegelijk af. Per saldo betekende dit, tot 1936, dat het aandeel van de huurwaarde in het nationaal inkomen sterk steeg. De crisis leidde dus tot een sterke toename van de relatieve huuruitgaven. In verhouding tot de konsumptieve bestedingen was deze toename nog groter, mede doordat de daling van de konsumptieve bestedingen sterker was dan die van het Nationale Inkomen. In 1936 werd het ook tot nu toe ongekende percentage bereikt van 12,3%. De daling daarna verloopt snel; de gemiddelde huurprijs per woning blijft een dalende tendens vertonen; het nationaal inkomen en de konsumptieve bestedingen groeien weer. Na 1940 komen daar nog de huurstop en de gevolgen van de inflatie bij. In 1950 is opnieuw een dieptepunt bereikt, dat slechts een fractie hoger is dan in de jaren 1918-1920.

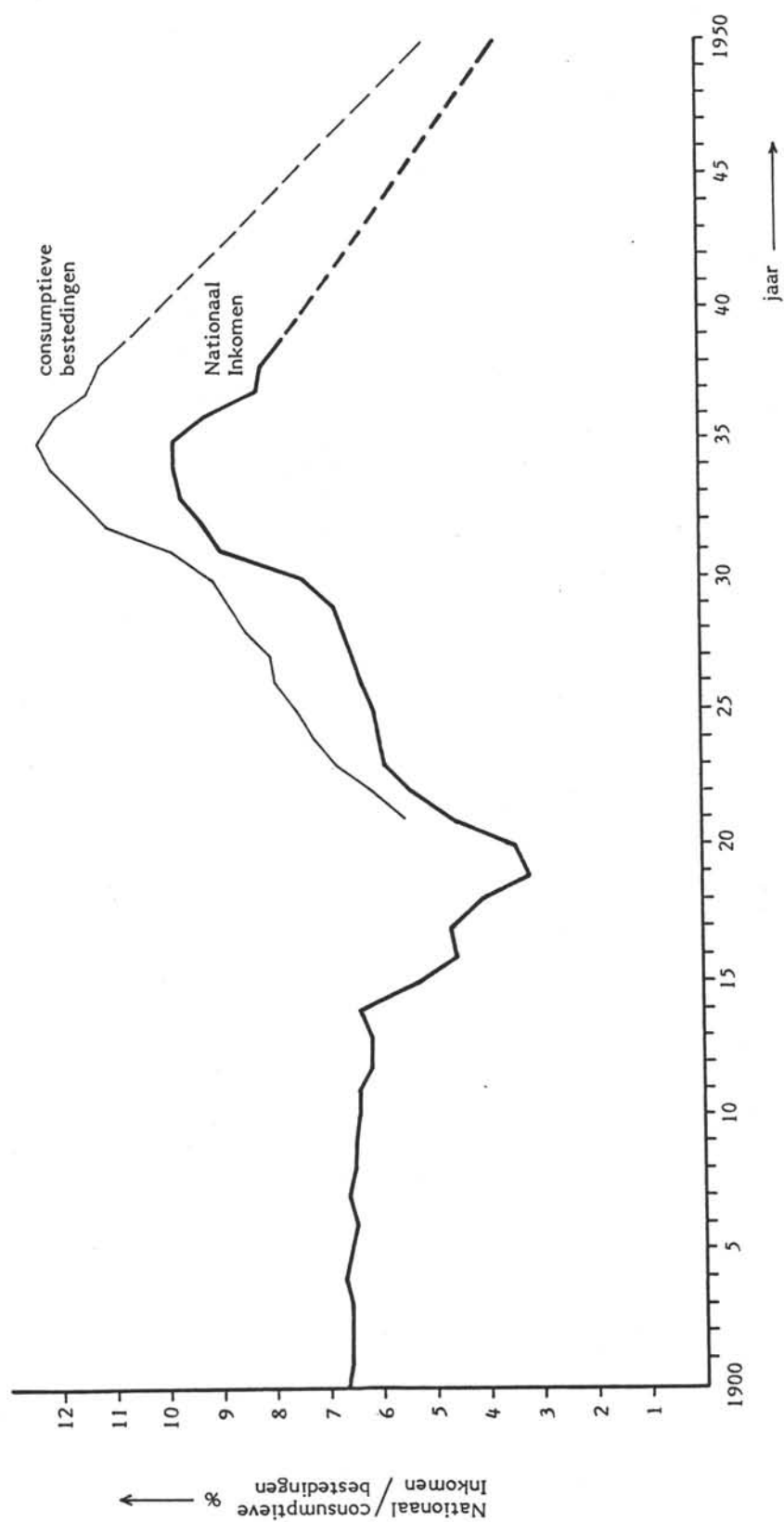


Fig. 2 Huurwaarde voorraad als percentage van de Consumptieve Bestedingen en Nationaal Inkomens, 1900-1950

3.4. Verschuivingen in het konsumptiepatroon (1921-1950)

De veranderingen in het aandeel van de uitgaven aan huur zijn slechts onderdeel van verschuivingen in het totale bestedingspatroon. Uit vele budget-onderzoekingen (cross-section) blijkt, dat met een hogere welvaart het aandeel van de uitgaven aan voeding lager is: de Wet van Engel. Dit aandeel zou zelfs een indicatie van het welvaartsniveau kunnen zijn. Er komt dan meer ruimte voor uitgaven aan duurzame konsumptiegoederen, aan ontwikkeling, ontspanning, verkeer en dergelijke. Welke ontwikkelingen deden zich in de periode 1921-1950 voor?

Tabel 2 laat de aandelen van de verschillende uitgaven-kategorieën zien, als percentage van de totale konsumptieve bestedingen op makro-niveau. De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan een publikatie van Barten (1966-b).

Tabel 2: Aandeel van diverse uitgavenkategorieën in de totale konsumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen 1921-1950 (bron: Barten, 1966-b)

	1921	1925	1930	1935	1939	1950
Voeding en genotsmiddelen	43,2	43,4	38,5	37,1	37,6	38,7
voeding	33,7	32,1	29,3	28,4	28,9	28,5
genotsmiddelen	9,5	9,3	9,2	8,7	8,7	10,2
Duurzame konsumptiegoederen	23,4	23,1	23,6	20,2	22,2	28,2
kleding/schoeisel	13,8	14,3	14,5	12,3	13,8	20,0
huish. apparatuur	8,0	7,3	7,5	6,2	6,7	5,9
overig	1,8	1,5	1,6	1,6	1,8	2,2
Overige goederen en diensten	33,4	35,5	37,9	42,7	40,2	33,2
huur(waarde)	5,8	7,7	9,2	12,2	10,6	4,9
brandstoffen, gas, elect., water	4,1	4,6	5,2	5,9	5,9	4,8
overig	23,4	22,1	23,5	24,6	23,6	23,4
Totaal %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
cons.bestedingen per capita (f)	698	636	657	489	538	1277

Bij de voeding- en genotsmiddelen is er alleen tussen 1925 en 1930 van een daling van het budgetaandeel sprake. In die periode was er een lichte inkomensstijging per capita, maar een wellicht belangrijker oorzaak was de forse prijsdaling na de na-oorlogseperiode. Opvallend is dat de crisisjaren niet een stijging van het voedselaandeel te zien geven: dit zou men toch verwachten in een periode van sterke terugval van de konsumptieve bestedingen. Kennelijk geldt de Wet van Engel bij lange termijnontwikkelingen

niet altijd. De oorzaak is ook hier betrekkelijk eenvoudig: de gevolgen van de crisis werden vermoedelijk in belangrijke mate door boeren en middenstand gedragen doordat de prijsdaling bij voeding en genotsmiddelen zeer groot was.

Bij duurzame konsumptiegoederen is er tot 1930 van een lichte stijging van het budgetaandeel sprake; dit is het gekombineerd effect van een daling van de prijzen en een - forse - toename van het konsumptievolume. Tijdens de crisis werd er duidelijk op deze uitgavenkategorie bezuinigd. De prijzen daalden en het konsumptievolume nam af, een verschijnsel dat zich ook na 1980 voordoet. De sterke toename na de oorlog hangt overigens samen met het feit dat kleding en schoeisel sinds 1940 zeer duur geworden waren.

De uitgaven aan overige goederen en diensten namen tot 1935 fors toe. Dit wordt in sterke mate door de stijging van het aandeel van de uitgaven aan huur(waarde) veroorzaakt; tevens is er, met name na 1928, een lichte toename van het aandeel aan brandstoffen. De daling van de uitgaven aan voeding en duurzame konsumptiegoederen wordt derhalve door een groter gewicht van de huuruitgaven gecompenseerd. In en na de Tweede Wereldoorlog is er v n een omgekeerde verhouding sprake: het huuraandeel neemt duidelijk af, terwijl de uitgaven aan kleding en schoeisel aan belang winnen; deze ontwikkelingen zijn weer in belangrijke mate het gevolg van specifieke prijsveranderingen.

4. DE WOONLASTEN OP MAKRO-NIVEAU (1950-1982)

4.1. Inleiding

Wisselingen in economische omstandigheden waren na de Tweede Wereldoorlog niet zo groot als voorheen, met als uitzondering de huidige crisis. Tussen 1950 en 1980 was er sprake van een welhaast continue welvaarts-groei. Het nationaal inkomen per capita nam toe met een faktor 2,99 (in reële guldens), de konsumptieve bestedingen per capita met een faktor 2,68.

Deze welvaartsgroei had een grote invloed op de woonlasten. Want meer bestedingsmogelijkheden leiden doorgaans tot een grotere vraag naar kwalitatief betere woningen. Inkomensgroei vertaalt zich ook in hogere bouw-kosten. De woonlasten nemen dan al snel een groter aandeel in de totale bestedingen. Daar kwam in de na-oorlogse periode nog een snelle bevol-kingsgroei bij en een snelle toename van het aantal huishoudens. Dit bracht de noodzaak met zich van een hoge bouwproduktie. De gemiddelde woonlas-tenstijging die hiervan het gevolg zou zijn werd overigens weer tegenge-gaan door een politiek van huurprijsmatiging en objektsubsidiëring. Net als in en na de Eerste Wereldoorlog waren de bouwkosten en de woningtekorten scherp opgelopen. Dit, in combinatie met een lage-lonenpolitiek, noodzaak-te de toenmalige bewindslieden tot subsidiëring van nieuwbouw op grote schaal. Uiteindelijk ontstond daardoor een ingewikkeld regelmechanisme binn n de volkshuisvesting. De financiële betrokkenheid van de overheid bleef tot op de dag van vandaag zeer groot. In Working Paper 9 is aan e ontwikkeling van het overheidsbudget de nodige aandacht besteed. Hier wordt er niet bij stil gestaan.

In het nuvolgende komt de vraag aan de orde wat per saldo de veranderin-gen in de woonlast op makro-niveau waren. Vervolgens wordt gezien in hoe-verre deze veranderingen samenhangen met wijzigingen in de prijs van het wonen of van het woonkonsumptie-volume. Het zal blijken dat over zowel de prijs- als de volume-indexen van de woonkonsumptie veel onzekerheden bestaan. In een volgend hoofdstuk worden daarom de verschillende prijs-indexen nader geanalyseerd.

Ook voor de na-oorlogse periode wordt in de Nationale Rekeningen gebruik gemaakt van de huurwaarde: de totale huurso van de voorraad huurwoni-gen, vermeerderd met de toegerekende huurwaarde van alle koopwoningen tezamen. De huursom wordt berekend aan de hand van de huurontwikkeling van bestaande en nieuwe woningen. Voor de schatting van de huurwaarde van koopwoningen estond en bestaat geen algemeen aanvaarde methodiek. Met name door de groei van het aandeel koopwoningen in de voorraad nam

de onzekerheid over de juistheid van de huurwaarde, zoals die in de Nationale Rekeningen is vermeld, aan gewicht toe. In 1977 werd de berekening van de huurwaarde, met de algehele revisie van de Nationale Rekeningen, ingrijpend herzien. Dit resulteerde in een forse verhoging van de huurwaarde van koopwoningen.

4.2. Het aandeel van de woonuitgaven in de konsumptieve bestedingen

Na de Tweede Wereldoorlog stegen de makro-woonuitgaven relatief sneller dan de totale konsumptieve bestedingen. In 1950 bedroeg het huuraandeel ongeveer 5%, in 1980 was dit aandeel verdubbeld.

In figuur 3 zijn voor de periode 1950-1982 de reële inkomens per capita (gulden 1950) uitgezet tegen het aandeel van de huurwaarde in de konsumptieve bestedingen. Gewezen moet worden op de grote invloed van de revisie van de Nationale Rekeningen in 1977. Deze leidde tot een opwaardering van de inkomens per capita, de totale bestedingen en de rest van de bestedingen aan huur(waarde). Voor het jaar 1977 zijn de cijfers zowel vóór als na de revisie vermeld.

Uit figuur 3 blijkt het volgende. Opvallend is de eerder vermelde toename van het huuraandeel. Maar tegelijk trekt de aandacht dat deze toename niet continu was. Er zijn duidelijke sprongen in 1950-1952, 1956-1960 en 1978-1982. Deze sprongen deden zich typisch voor in periodes met een geringe stijging, of zelfs daling, van het reële inkomen per capita: Korea-krisis (1951), de bestedingsbeperking na 1956 en de periode na de tweede oliekrisis sinds 1978. De geringe reële inkomensstijging ging in al de drie periodes gepaard met een versnelde stijging van het huuraandeel. Dit hangt mede met het huurbeleid samen. In 1951 werd de eerste huurronde van 15% ingevoerd, in 1957 volgde een huurronde van 25%, welke ten dele de lage huurroundes uit de voorafgaande jaren moest goedmaken. In 1978 en later werd om bezuinigingsredenen zwaar het aksent gelegd op een versnelde huurharmonisatie gekombineerd met een huurtrend die ten opzichte van de inkomensontwikkeling aan de hoge kant was. Het is erg verleidelijk om te veronderstellen dat huur- en bestedingspolitiek nauw samenhangen. Daarnaast is wellicht van belang dat in de drie genoemde periodes de consumptieve bestedingen ten opzichte van het nationale inkomen afnamen - ten gevolge van een hogere spaarquote. Deze relatieve daling van de konsumptieve bestedingen leidden eveneens tot een hogere makro-woonlastenquote.

In de tussenliggende periodes, 1952-1956 en 1960-1970 nam het huurwaarde-aandeel niet of in zeer beperkte mate toe. Ten tijde van de loonexplosie in de jaren zestig daalt dit aandeel zelfs licht.

De sterke groei van de inkomens voorkwam dat de omvangrijke investeringen in nieuwbouw en de daarmee samenhangende grotere woonkonsumptie tot een stijging van het aandeel van de huurwaarde in de konsumptieve bestedingen aanleiding gaven.

Na 1970 stijgt het huurwaarde-aandeel echter duidelijk. Terwijl in de jaren zestig het aandeel varieert van $6\frac{1}{2}\%$ tot 7%, stijgt dit van 1970 tot 1979 van bijna 7% tot ruim 9%. Deze stijging is slechts voor een $\frac{1}{2}\%$ toe te schrijven aan de revisie van de Nationale Rekeningen in 1977.

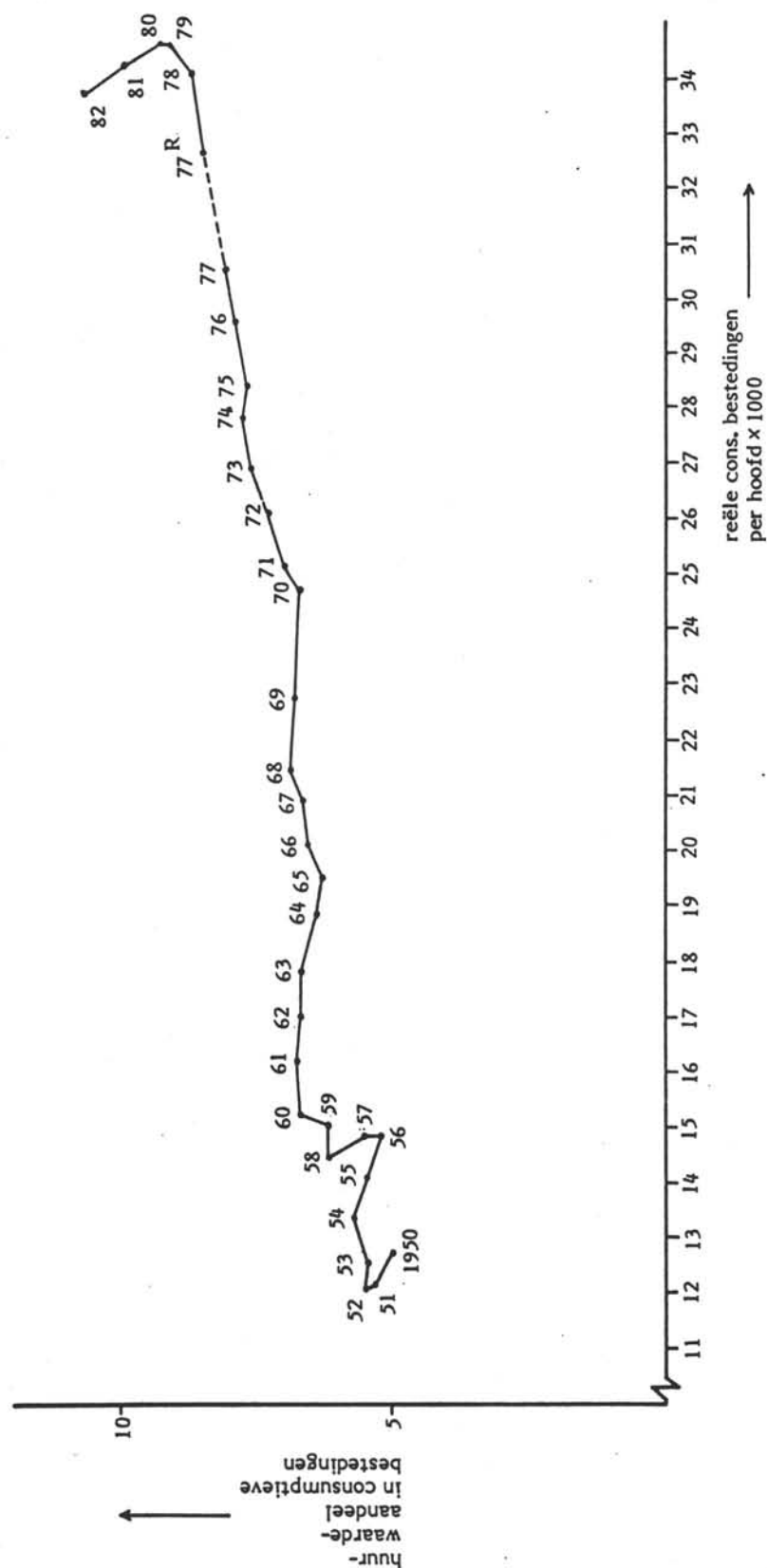


Fig. 3 Aandeel huur(waarde) in de konsumptieve bestedingen van gezins-
huishoudens, naar de reële konsumptieve bestedingen per capita
(1950=100), in de periode 1950-1982.
Bron: CBS-Nationale Rekeningen

4.3. Verwachte ontwikkelingen nà 1982

Naar verwachting stijgt de woonlastenquote nog verder. Deze stijging wordt veroorzaakt door nieuwbouw en woningverbetering en door een niet onbelangrijke toename van de huren van woningen in de voorraad. Bovendien is de verwachte stijging van de totale konsumptieve bestedingen van gezinshuishoudingen gering, zelfs voor een daling wordt gevreesd.

In het rapport 'De Nederlandse economie in 1985', dat het Centraal Planbureau in 1981 publiceerde, wordt een stijging van het aandeel huur in de konsumptieve bestedingen voorspeld van 9,3% in 1980 tot 11,4% in 1985. De hierbij gehanteerde aannames zijn ondermeer: een woningproductie van 112.000 woningen per jaar (inkl. wooneenheden in de nieuwbouw), een huurverhoging van 6 + 1% en een daling van de woningbezetting van 2,95 tot 2,80%. Het volume van de konsumptieve bestedingen zou met 0,5% stijgen, de prijs met 6,5% per jaar (CPB, 1981).

In het CPB-rapport 'De financiering van de volkshuisvesting in makro-economisch perspectief' dat in 1982 verscheen, werd voor het jaar 1985 een makro-woonlastenquote van dezelfde orde voorspeld, n.l. 11,5%. Hierbij werden overeenkomstige aannames gehanteerd met betrekking tot de groei van de prijs en het volume van de totale consumptie van gezinshuishoudens. Uitgangspunt is een jaarlijkse bouwproductie van 125.000 woningen, waartegenover een wat lager geraamde huurprijsstijging staat (5 + 1%). Bij deze variant zou in het jaar 2000 de woonlastenquote 14,5% bedragen. Bij een huurtrend boven de inflatie en een jaarlijkse bouwproductie van eveneens 125.000 woningen per jaar, wordt voor het jaar 2000 een makro-woonlastenquote van zelfs 23-24% berekend (CPB, 1982) !

Sinds het verschijnen van bovengenoemd rapport, zijn de verwachtingen over de groei van de konsumptieve bestedingen neerwaarts bijgesteld. Het Centraal Economisch Plan 1983 bevat een hernieuwde cijferopstelling, met een raming van de woonlastenquote in 1986. In plaats van een lichte groei van het volume van de konsumptieve bestedingen wordt nu uitgegaan van een daling van 1,5%; de geraamde prijsstijging ligt op een veel lager niveau, n.l. 2,5-3%. In tegenstelling tot de voorgaande ramingen wordt een nulgroei van het volume van de bouwproductie verondersteld. Uitgangspunt is nu een productie van 102.000 woningen en een stijging van de huren (inclusief de harmonisatie) die de totale prijsstijging aanzienlijk overtreft. In het Centraal Economisch Plan 1983 wordt al met al een toename verwacht van het huuraandeel van 10,1 in 1981 tot ongeveer 15% in 1986 (CPB, 1983). In die vijf jaar zou de totale huursom jaarlijks met 11% moeten stijgen, terwijl de inflatie 3% bedraagt ! In een periode van teruggang van de konsumptieve bestedingen betekent dit een ingrijpende wijziging in het bestedingspatroon. Een andere mogelijkheid is dat de huurverhogingen en/of de investeringen in woningen worden beperkt.

Overigens blijkt uit een recent rapport van Van Fulpen (1984) dat, als men rekening houdt met het huurverlagend effect van de veroudering en het verval van woningen, de toename van de makro woonlast op lange termijn veel geringer is dan de door het C.P.B. berekende. Door die veroudering zal de huurstijging in de voorraad lager zijn dan de inflatie. Bij een inflatie van

4%, een huurstijging van 3%, én een bouwproductie die overeenkomt met de cijfers uit het Trendrapport Volkshuisvesting, zou de makro woonlastenquote in het jaar 2000 tussen 9,8% en 12,7% liggen, afhankelijk van de mate van economische groei (2%, resp. 0%).

4.4. Verschuivingen in het konsumptiepatroon

Het stijgende huuraandeel was onderdeel van belangrijke veranderingen in het konsumptiepatroon. Tabel 3 laat voor de periode 1960-1982 dergelijke verschuivingen zien. In deze tabel wordt voor een aantal peildata per bestedingscategorie het aandeel in de totale consumptie vermeld.

Met de welvaartsgroei nam het aandeel van directe levensbenodigdheden, zoals voedsel, kleding en schoeisel af. Dit verschijnsel is uit de vele budgetonderzoeken welbekend. Een duidelijke groei vertoonde de groep 'overige goederen en diensten', welke in belangrijke mate kan worden toegeschreven aan de toenemend budgetaandeel van elektriciteit, gas en water, van woondiensten en van gezondheidszorg.

Tabel 3: Aandeel van diverse uitgaven categorieën in de totale konsumptieve bestedingen van gezinshuishoudens 1960-1982 (bron: Nationale Rekeningen, CBS)

	1960	1970	1977	1977 (x)	1982	veranderingen 1982 t.o.v. 1960
Voedings- en genotsmiddelen	36,7	28,3	23,4	21,4	19,7	- 17,0
voedingsmiddelen	26,6	19,7	16,0	14,7	13,4	- 13,2
genotsmiddelen	10,1	8,6	7,4	6,7	6,3	- 3,8
Duurzame consumptiegoederen	26,8	28,6	27,6	26,9	21,0	- 5,8
- textiel/kleding	13,3	11,5	9,2	9,0	7,2	- 6,1
- schoeisel/lederwaren	2,3	1,8	1,7	1,6	1,6	- 0,7
- huish. app./woninginr.	8,7	9,7	9,4	8,9	6,7	- 2,0
- rijwielen/brommers/motoren/auto's		3,1	4,2	4,5	3,2	+ 2,0
- overig		2,5	3,1	2,9	2,3	+ 2,3
Overige goederen en diensten	37,3	43,1	49,1	51,7	59,2	+21,9
- brandstoffen	2,9	2,7	2,5	2,6	3,4	+ 0,5
- elektriciteit, gas, water	2,6	3,3	4,3	4,0	5,6	+ 3,0
- woondiensten	6,6	6,8	8,2	8,7	10,8	+ 4,2
- gezondheidsdiensten	4,4	7,2	10,2	10,3	11,6	+ 7,2
- overig	20,8	23,1	23,9	26,1	27,8	+ 7,0
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

(x) na revisie

Deze verschuivingen zijn wellicht deels resultaat van veranderingen in de bestedingsvoorkeuren van de konsument. Aan het toenemende budgetaandeel van de woonlasten kan men dus niet zonder meer een oordeel verbinden, dat deze quote nu 'te hoog' zou zijn. Evenmin is het goed mogelijk te voorspellen wat de gevolgen zullen zijn van de verdergaande woonlastenstijgingen voor het bestedingspatroon. Daartoe zou men voor de verschillende bestedingsgroepen moeten beschikken over inkomens-, prijs- en substitutie-elasticiteiten, die voldoende robuust zijn om bij extrapolatie gebruikt te worden.

Uit nadere studies van de konsumptieve bestedingen blijkt echter wel, dat de daling van de totale reële bestedingen sinds 1978/80 gepaard ging met een stabilisatie van het aandeel van de uitgaven aan voedsel en genotsmiddelen en dat minder werd uitgegeven aan duurzame konsumptiegoederen.

Tabel 4, ontleend aan de Macro economische verkenning 1984 van het CPB (CPB, 1983, p. 97), brengt voor de jaren 1977-1984 de verschuivingen in het konsumptiepatroon nauwkeuriger in beeld. In deze tabel worden alleen de veranderingen in het konsumptievolume vermeld, specifieke prijsstijgingen blijven hier buiten beschouwing.

Tabel 4 Procentuele veranderingen in het konsumptievolume per hoofd van de bevolking, 1977-1984
(bron: CPB, Macro economische verkenning 1984)

Voedingsmiddelen	1
Genotmiddelen	- 8
Textiel/kleding	- 21
Huishoudelijke artikelen, woninginrichting	- 19,5
Rijwielen, bromfietsen, motoren	- 11
Personenauto's	0
Overige duurzame goederen	- 10,5
Brandstoffen inkl. benzine	- 11,5
Sub-totaal (vnl. goederen)	- 9,5
Woningdiensten	33,5
Gezondheidsdiensten	8
Consumptie in het buitenland	- 22
Overige (vnl. diensten)	11
Totale consumptie per hoofd	0

Opvallend groot is de toename van het konsumptievolume van woondiensten, n.l. 33,5%, terwijl minder uitgegeven wordt voor de aanschaf van kleding, huishoudelijke artikelen en vakanties.

De groei van de woonkonsumptie is groot, juist in een periode dat de inkomens per hoofd van de bevolking dalen en de inkomensverwachtingen bepaald niet rooskleurig zijn. De woonkonsumptie reageert dus ofwel zeer vertraagd op veranderingen in de inkomensontwikkelingen, ofwel die woonkonsumptie kent een grote autonomie ten opzichte van de inkomens. In het

laatste geval het gevoerde huur- en subsidiebeleid bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen en huishoudensvorming belangrijker zijn dan de veranderingen in de bestedingsmogelijkheden.

4.5. Elasticiteiten

De toename van de bestedingen aan huurwaarde ten opzichte van de totale konsumptieve bestedingen of het inkomen kan ook worden weergegeven met behulp van de bestedings- of inkomens-elasticiteiten. Voor de berekening van deze elasticiteiten is hier de meest eenvoudige formule gehanteerd, n.l. de stijging van de huuruitgaven in een bepaalde periode in verhouding tot de gemiddeld huuruitgaven in die periode, gedeeld door de stijging van de bestedingen of inkomens in verhouding tot de gemiddelde inkomens, beide in dezelfde periode. Bij die berekeningen werden de reële bestedingen- en de reële inkomens per capita gebruikt (1950=100). De huurwaarde per capita is gedefleerd met zowel de index van de kosten van levensonderhoud (Hc) als met de partiële huurprijsindex (hh). De resultaten van deze berekeningen zijn in tabel 5 vermeld.

Tabel 5 Elasticiteiten van huurwaarde ten opzichte van inkomen per capita en de konsumptieve bestedingen per capita, over de periode 1951-1982

	E _{-y}		E _{-C}	
	E-Hc	E-Hh	E-Hc	E-Hh
1951-1956	.70	.06	.96	.08
1956-1960	2.93	.80	7.90	2.15
1951-1960	1.26	.24	1.94	.38
1960-1970	1.00	.78	1.01	.78
1970-1979	2.32	2.30	1.81	1.79
1979-1982	-4.54	-3.70	-5.50	-4.48
1951-1982	1.42	1.09	1.48	1.14

E-y : elasticiteiten berekend over inkomen per capita
 E-c : elasticiteiten berekend over konsumptieve bestedingen per capita
 Hc : huurwaarde gedefleerd naar k en levensonderhoud
 Hh : huurwaarde gedefleerd naar huurprijsindex.

Voor een juiste interpretatie van de tabel is nog een korte toelichting nodig.

De inkomens- en bestedingselasticiteiten geven slechts de proportionele veranderingen weer van de bestedingen aan huurwaarde ten opzichte van

het inkomen resp. de totale konsumptieve bestedingen. Deze maatstaf is gerelateerd aan de gemiddelde huren en inkomens in de beschouwde periode. De keuze van de periode, en daarmee van de gemiddelden, is van directe invloed op de berekende elasticiteiten. Een verklaring van de uitkomsten aan huur en huurwaarde wordt hier niet gegeven. In econometrisch onderzoek wordt juist daarom, na specificatie van de vraagvergelijking, de inkomenselasticiteit gelijktijdig met de prijselasticiteiten berekend. Een dergelijke berekening bleef hier achterwege, zodat prijs- en substitutie-effecten op de woonuitgaven buiten beschouwing blijven. Evenmin wordt de invloed van verschuivende preferenties e.d. geëxpliciteerd.

Bezien we nu tabel 5. Berekend over de hele periode 1951-1982 bedraagt de inkomenselasticiteit (H_y) 1,42, de bestedingselasticiteit (H_c) 1,48. De huurwaarde nam dus proportioneel sterker toe dan de inkomens- of de bestedingen per capita. Dit bleek ook uit figuur 3. Dat de E_c hoger is dan E_y ligt voor de hand. Immers, de totale konsumptieve bestedingen per capita namen minder snel toe dan het nationaal inkomen per capita.

De elasticiteit - periode 1951-1982 - berekend over de met de partiële huurprijsindex E_{h_h} gedefleerde huurwaarde is ongeveer 30% lager dan de E_{h_c} , zowel bij berekening over de inkomens als over de konsumptieve bestedingen, en bedraagt 1,09 tot 1,14. Het volume van de woonkonsumptie zou dus bijna evenredig aan de inkomens- en bestedingsgroei toenemen. Dat deze elasticiteiten lager zijn dan de E_{h_c} komt door een snellere stijging van de huurprijzen dan de kosten van levensonderhoud.

De elasticiteiten zijn ook berekend over afzonderlijke periodes, waarbij de periode-indeling zodanig is gekozen dat de tijdvakken met een relatief snelle stijging van de huurwaarde in verhouding tot de inkomens per capita afgezonderd kunnen worden. Enkele conclusies:

- Opvallend is dat er tussen de periodes grote verschillen bestaan in elasticiteiten. De verschillen zijn zo groot dat het kennelijk weinig zinvol is om met één kencijfer voor het gehele tijdvak te volstaan;
- bij de konsumptieve bestedingen is de diskontinuiteit groter dan bij de inkomens per capita. Dit hangt onder meer samen met het feit dat tijdens de bestedingsbeperking en met de huidige crisis de bestedingen sneller afnamen dan het inkomen per capita;
- in de jaren vijftig waren de inkomens- en bestedingselasticiteiten duidelijk groter dan één, maar na correctie met de specifieke huurprijsontwikkeling daalde de elasticiteit zeer sterk (tot .24 resp. .38). De relatief snelle toename van de huurwaarde kan kennelijk in belangrijke mate aan prijseffecten worden toegeschreven; de volumegroei was relatief klein. Dit geldt niet voor de periodes - 1960. Met name in de jaren tussen 1970 en 1979 is het verschil tussen E_{h_c} en de E_{h_h} klein. Toen stegen de huurprijzen ongeveer even snel als de kosten van levensonderhoud. Anders gesteld luidt de conclusie dat na 1960 en met name na 1970 volume-ontwikkelingen in belangrijke mate de hoge elasticiteiten bepalen (althans bij de gehanteerde prijsindexen!). Dit hangt samen met de snelle groei van de koopsector, en de omvangrijke nieuwbouw- en vernieuwbouwproductie;
- in de periode 1979-1982 zijn de elasticiteiten negatief en zeer hoog. Dit geldt zowel voor de E_{h_c} als de E_{h_h} . In een tijdvak dat de inkomens en de

konsumptieve bestedingen per capita duidelijk daalden, namen de reële huurwaarde en het konsumptievolume nog sterk toe. Dit is een opmerkelijk verschijnsel. De oorzaken hiervan zijn niet op voorhand duidelijk. Mogelijk-kerwijs reageerden de woonlastenbestedingen zeer vertraagd op de inkomensontwikkelingen; een dergelijke traagheid is in een voorraadmarkt als de woningmarkt niet onwaarschijnlijk. Wellicht is ook het bouwbeleid van de Rijksoverheid van belang: een doorgaande hoge, en sinds 1978 zwaar gesubsidieerde, bouwproductie, mede om de werkloosheid in de bouw te bestrijden. Tenslotte werden de huren in verhouding tot de prijzen en inkomens in deze periode snel verhoogd, een gevolg van het huurbeleid. Overigens moet de berekende volume-elasticiteit met grote voorzichtigheid worden gehanteerd, omdat geen zekerheid bestaat over de betrouwbaarheid van de hier gebruikte huurprijsindex. Dit komt nog in het nuvolgende aan de orde.

4.6. De prijs en het volume van de woonkonsumptie

Het is al eerder gesteld, de waarde van de woonkonsumptie wordt bepaald door zowel de prijs als de hoeveelheid van de gekonsumeerde woondiensten; de waarde-index is het produkt van de prijs- en hoeveelheidsindex. Bij een heterogeen goed als een woning is een hoeveelheidsindex niet gemakkelijk te konstrueren. Toch is het interessant om nader op de vraag in te gaan in hoeverre de prijs- c.q. hoeveelheidsveranderingen een verklaring vormen van de gestegen woonlasten op makro-niveau.

In tabel 6 zijn voor de periode 1950-1982 per 5 jaar de totale huurwaarde en de index daarvan, de CBS-huurprijsindex, en de berekende hoeveelheidsindex vermeld. Omdat die hoeveelheidsindex zowel de toename van het aantal woningen als van de gemiddelde kwaliteit per woning weergeeft, wordt in dezelfde tabel ook de hoeveelheidsindex per woning weergegeven. Een probleem was, in hoeverre de verhoging van de huurwaarde na de revisie van de Nationale Rekeningen in 1977 moet worden toegeschreven aan een prijs- danwel een hoeveelheidsverandering. Daarom is zowel het een als het ander berekend. De indexen met een 'x' geven de prijs- of hoeveelheidsveranderingen weer inclusief de veranderingen ten gevolge van de revisie van de nationale rekeningen sinds 1977. Zo kan de toename van de huur-(waarde)index door de revisie in 1977, van 1892 tot 2204, toegeschreven worden aan óf de prijsindex die dan stijgt van 558 tot 650 terwijl de hoeveelheidsindex onveranderd blijft, dan wel aan de hoeveelheidsindex, die dan een toename laat zien van 339 tot 377; in het laatste geval blijft de prijsindex konstant (nl. 558).

Tabel 6 Prijs- en hoeveelheidsveranderingen van de woonconsumptie 1950-1982 (1950=100)

jaar	huurwaarde		huurprijs index nom.	hoeveelheidsindex	
	abs. x f 1.000	index nom.		totale voorraad	per woning
1950	637	100	100	100	100
1955	970	152	143	106	94
1960	1616	254	205	124	95
1965	2503	393	255	154	105
1970	4421	699	343	204	119
1975	9340	1466	492	298	151
1977	12050	1892	558	339	170
1977 x	14040 x	2204 x	585	650 x	377 x 339
1980 x	19150 x	3006 x	707	787 x	425 x 382
1982 ^x	23690 x	3719 x	812	903 x	458 x 412
					201 x 181

(x) nà revisie.

Gegeven de totale waarde van de woonconsumptie en de huurprijsindex, zou over de gehele periode bezien de hoeveelheid aangeboden woondiensten meer dan vier maal zo groot geworden zijn. Tussen 1950 en 1970 was er een verdubbeling; in de 12 jaar na 1970 eveneens. Op het eerste gezicht is er dus van een versnelde stijging van de aangeboden hoeveelheid sprake.

In dezelfde periode nam de woningvoorraad sterk in omvang toe. Uit de hoeveelheidsindex per woning is per definitie de kwantitatieve groei van de voorraad geëlimineerd. Volgens deze index zou de gemiddelde hoeveelheid woondiensten per woning na 1950 dalen om eerst in het begin van de jaren zestig op peil 1950 te komen. Dit lijkt weinig plausibel. In 1970 is er per saldo slechts een beperkte 'kwaliteitsgroei' bereikt. Daarna echter is er een kwaliteitsexplosie van ongekenne omvang. De index stijgt van 119 in 1970 tot 201 in 1982. Deze stijging kan deels samenhangen met de revisie van 1977: als men de hoger makro-huurwaarde in dat jaar niet aan de hoeveelheid maar aan de prijs toerekent, neemt de hoeveelheidsindex in 1982 af van 201 tot 181. Maar ook na deze 'korrektie' is de groei wel erg groot.

Het CBS publiceerde tot en met 1974 in de Nationale Rekeningen een hoeveelheidsindex (zie ook: Draper, 1981). Deze werd berekend op grond van aannames over veroudering van de woningvoorraad en schattingen van de toename van de woondiensten door nieuwbouw; de laatste schatting vond plaats door de waarde van de nieuwbouw te delen door de prijs van een standaard referentiewoning. In 1969 bedroeg deze hoeveelheidsindex 164; dit is aanzienlijk lager dan de hier berekende (nl. 191).

Gegeven de groei van de woonconsumptie zou de prijsstijging van de woningen onderschat worden bij gebruik van de huurprijsindex. Maar een dergelijke onderschatting is niet plausibel. Bij een grotere prijsstijging zou de index per woning van de gemiddeld aangeboden hoeveelheid woondiensten tussen

1950 en 1970 nog verder beneden het aanvangsniveau in 1950 zakken. Dit kan alleen verklaard kunnen worden door een geforceerd verval van de woningvoorraad te veronderstellen.

Vanaf 1969 publiceert het CBS de nominale en reële bedragen van de woonkonsumptie (woningdiensten + water) waaruit een prijsindex kan worden afgeleid. Stelt men de prijsindex in 1969 op 100, dan bedraagt deze in 1982 321. De huurprijsindex die hierboven werd gebruikt, laat echter een veel geringere prijsstijging zien, n.l. 249. Vergeleken met de gegevens uit de Nationale Rekeningen zou de partiële prijsindex van de huren ook in de periode na 1969 de stijging van de huren onderschatten. Gezien de enorm snelle toename van de hierboven vermelde hoeveelheidsindex per woning in deze periode, is een dergelijke onderschatting bepaald niet uitgesloten. Maar onbekend blijft, waardoor de verschillen tussen de prijsindexen verklaard worden.

Vooralsnog luidt de konklusie dat de onzekerheid over de prijs- of hoeveelheidsindexen groot is. Een volledig betrouwbare schatting van de groei van het konsumptievolume is met de hier gebruikte gegevens niet mogelijk. In hoofdstuk 5 wordt overigens nog nader op de huurprijsindexen ingegaan.

4.7. Nogmaals het volume van de woonkonsumptie

Men kan ook een wat fragmentarischer en kwalitatiever benadering volgen om de verbetering in de kwaliteit van de huisvesting te schetsen. Allereerst worden enkele kwaliteitskenmerken van de woningvoorraad vermeld, vervolgens wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van de gemiddelde woning- en vertreksbezetting.

Tabel 7 Enkele kwaliteitskenmerken van de Nederlandse woningvoorraad 1947-1981 (bron: CBS woningtellingen, CBS-WBO's, Thyssen, 1981 en Van der Schaar 1979)

	% huur- woning	% gebouwd vòòr '45	% zonder WC binnen	% zonder badgele- genheid	% zonder CV	gemidd. aantal vertrekken
1947	72	92	--	--	--	4,78
1956	71	80	14	72	--	5,07
1960	--	--	--	--	--	5,10
1964	66	61	--	41	91	5,20
1967	68	--	7	28	84	5,20
1971	65	46	6	19	73	5,17
1975	61	38	3	8	51	5,08
1977	59	35	1	7	43	5,09
1981	58	--	--	4	34	5,09

Tabel 7 kan als volgt worden samengevat. Een sterke groei van de voorraad bracht een dalend percentage woningen met zich, dat voor 1945 werd gebouwd. Het voorzieningenniveau van de woningen steeg zeer snel, met name na het midden van de jaren zestig. Ook het aandeel eigen-woningbezit nam sterk toe. Eigen-woningbezit wordt veelal met een hogere woningkwaliteit geassocieerd. Het gemiddeld aantal vertrekken per woning nam aanvankelijk nog duidelijk toe, een uitloop van een ontwikkeling die zich vooral voor de Tweede Wereldoorlog voltrok. Maar na het midden van de jaren zestig treedt hier een stabilisatie, zelfs een daling in: er werden meer kleinere woningen gebouwd, en vermoedelijk werden in de voorraad vertrekken samengevoegd.

Een toename van de woningkwaliteit dus, welke tot het midden van de jaren zestig vermoedelijk vooral betrekking had op een groei van de oppervlakte per woning, en daarna vooral op een verbetering van de woninguitrusting.

Behalve een toename van de gemiddelde kwaliteit van de woningen, was er sprake van een voortdurende afnemende gebruiksintensiteit van de woningvoorraad: per bewoner kwam er meer woonruimte van hogere kwaliteit.

In tabel 8 worden de gemiddelde woning- en de gemiddelde vertrekbezetting vermeld, evenals de inverse daarvan: het aantal woningen per bewoner of het aantal vertrekken per bewoner. De cijfers zijn berekend over de totale bevolking en de totale woningvoorraad. Omdat de dalende woningbezetting niet alleen samenhangt met de groei van de voorraad, maar ook met de veranderingen in huishoudengrootte - steeds meer mensen gingen zelfstandig wonen - is tevens de gemiddelde huishoudengrootte vermeld (berekend over huishoudens + alleenstaanden).

Tabel 8 Gemiddelde huishoudengrootte, woning- en vertrekbezetting, van 1947-1981

	huishouden- grootte	woningbezetting		vertrekbezetting	
		W	1/W	V	1/V
1947	3,83	4,55	.22	.95	1,05
1956	3,60	4,24	.24	.84	1,20
1960	3,50	4,00	.25	.78	1,28
1964	--	3,87	.26	.73	1,37
1967	--	3,64	.27	.70	1,43
1971	3,14	3,34	.29	.66	1,52
1975	2,98	3,13	.32	.62	1,62
1977	2,84	3,04	.32	.60	1,68
1981	2,78	2,88	.35	.57	1,77

Tabel 8 maakt het volgende duidelijk. De gemiddelde woningbezetting daalde sterk. Gemeten naar de maatstaf van de woningbezetting nam de woonconsumptie per hoofd van de bevolking toe met zo'n 60%. Opmerkelijk is dat die woningbezetting veel sneller daalde dan de gemiddelde huishou-

dengrootte. Was er in 1947 nog van een duidelijk verschil tussen beide grootheden sprake, een verschil dat duidt op een kwantitatief zeer belangrijke inwoning, in 1981 was het verschil tussen beide zeer klein.

Een maatstaf voor de woningkwaliteit is ondermeer het aantal vertrekken per woning. De gemiddelde vertrekbezetting laat daarom beter dan de woningbezetting de groei in het konsumptievolume zien. Gemeten naar de gemiddelde vertrekbezetting zou tussen 1947 en 1981 de woonkonsumptie per hoofd van de bevolking met ongeveer 70% zijn toegenomen.

Als men aanneemt dat de woningkwaliteit per vertrek in deze periode steeg, zou de groei van de woonkonsumptie nog veel groter kunnen zijn dan 70%. Een dergelijke aanname is zeer plausibel overigens. Het voorzieningenniveau nam toe. De oppervlakte per vertrek nam toe, in ieder geval bij de nieuwe woningen (Bruggeman, 1981), vermoedelijk ook in de bestaande voorraad door de talrijke woningverbeteringen. Een verdubbeling van de woonkonsumptie per hoofd van de bevolking - een ruwe schatting - is dan niet onwaarschijnlijk. Dit strookt redelijk met de berekende hoeveelheidsindex in paragraaf 4.6.

5. DE ONTWIKKELING VAN LONEN, PRIJZEN EN HUREN (1950-1982)

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende prijsontwikkelingen binnen de volkshuisvesting vergeleken met de groei van inkomens en van de kosten van levensonderhoud. Eerst volgt daarom een schets van de loon- en prijsontwikkelingen, daarna van de verschillende huurprijsindexen, de gemiddelde voorraadhuren, de partiële prijsindex van de voorraadhuren en een 'kontrakthuurindex' die vooral bruikbaar is voor het schatten van de huurstijgingen en het huurniveau van de vooroorlogse voorraad. De gemiddelde voorraadhuur is afgeleid uit de Nationale Rekeningen en hier wordt nagegaan in hoeverre de stijging van het konsumptie-volume, zoals die in het voorgaande hoofdstuk bleek, samenhangt met de groei van het eigen-woningbezit en de wijze waarop de huurwaarde wordt gemeten. Tenslotte wordt nader ingegaan op de prijsontwikkelingen bij nieuwe woningen: bouwkosten, stichtingskosten, exploitatiehuren in het eerste jaar, objektsubsidies en vraaghuren. Met name komt daarbij de vraag aan de orde in hoeverre de vraaghuren van nieuwe woningen een ontwikkeling vertoonden die afweek van de huurstijging in de voorraad, én in hoeverre kwaliteitswijzigingen hierbij een rol speelden.

5.2. De loon- en prijsontwikkelingen

Als maatstaf voor de ontwikkeling van de kosten van levensonderhoud wordt hieronder de CBS-prijsindex van de gezinskonsumptie gebruikt, reeks werknemersgezinnen. Deze reeks bestaat vanaf 1947 en heeft betrekking op werknemers in het bedrijfsleven, gehuwd, met twee kinderen jonger dan 16 jaar, en met een inkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering. Sinds 1969 is er ook een reeks voor de totale bevolking, die vanwege de korte duur hier niet bruikbaar is. Overigens zijn de verschillen tussen de beide indexen niet groot. Bovendien blijkt uit enkele studies dat de prijsindexen voor verschillende inkomensgroepen niet sterk van elkaar afwijken, al kunnen voor onderdelen van het consumptiepakket duidelijk verschillende partiële prijsindexen worden waargenomen (Krijger, 1983).

Met betrekking tot de ontwikkeling van inkomens of lonen zijn er de volgende gegevens: het nationale inkomen-, of de konsumptieve bestedingen per capita, de verdiende lonen van werknemers in de nijverheid, de indexen van de regelingslonen en cijfers aan de belastingstatistiek ontleend over de 'totale inkomens'.

Eerst de index van de regelingslonen. Deze worden door het CBS direkt afgeleid van de kollektieve loonregelingen van werknemers. Alleen de mutaties in de bruto CAO-lonen worden geregistreerd. De hoogte van de lonen blijft buiten beschouwing.

Sinds de oorlog valt ongeveer 80% van de beroepsbevolking onder een dergelijke kollektieve regelingen, zodat de index redelijk representatief is. Echter, alleen de basistijdlonen worden in de beschouwing betrokken, c.q. de inkomens waar de werknemer onvoorwaardelijk recht op heeft. Loon en toeslagen voor overwerk, tariefwerk, ploegenarbeid, werk onder bezwarende omstandigheden en dergelijke blijven buiten beschouwing. Hier wordt gebruik gemaakt van de index van de regelingslonen per week, van werknemers in of de nijverheid, of van alle werknemers.

De cijfers over de werkelijk verdiende lonen zijn ontleend aan het CBS halfjaarlijks loononderzoek. In dit onderzoek wordt het bruto inkomen uit arbeid gemeten, van werknemers tussen de 16 en 65 jaar. De hieronder gebruikte cijfers hebben op het weekloon betrekking; daarbij blijven parttimers en degenen die niet de volle betalingsperiode hebben gewerkt buiten beschouwing. De verdiende lonen zijn bekend voor een groot aantal bedrijfstakken en beroepen. Hier wordt een specifieke reeks gebruikt; de verdiende weeklonen van gehuwde werknemers in de nijverheid, van 21 jaar en ouder, met 2 kinderen tussen 3-15 jaar. Het bruto weekloon van deze reeks is inklusief vakantietoeslag en kinderbijslag, het netto weekloon ontstaat na aftrek van de premies voor de sociale verzekering en de loonbelasting.

Deze categorie werknemers vormt slechts een klein onderdeel van de actieve beroepsbevolking, namelijk 5 tot 10%. De keuze is op deze reeks gevallen, omdat ook de netto lonen bekend zijn, omdat de groep dezelfde is als die waarop de prijsindex betrekking heeft, en omdat cijfers al vanaf 1947 worden gepubliceerd (zie CBS, '80 jaar statistiek'). Overigens blijkt de bruto loonontwikkeling van deze groep redelijk representatief te zijn voor de totale loonontwikkeling (Joosten, 1981; Van Schaayk, 1983).

De mutaties in de werkelijk verdiende lonen wijken van die van de regelingslonen af, doordat ook toeslagen en dergelijke worden gemeten. Daarnaast zijn er struktureffecten werkzaam: de cijfers geven een gemiddeld loonniveau weer, dat mede beïnvloed wordt door de wijzigingen in het personeelsbestand, veranderingen in opleidings- en funktieniveau die zich geleidelijk in de loop der tijd voordoen, zullen het gemiddelde loon beïnvloeden.

Tenslotte worden nog inkomensgegevens gebruikt uit de belastingstatistiek; de totaalinkomens per beroepsgroep of inkomensdeciël. Onder de totaalinkomens worden de inkomsten uit arbeid verstaan, evenals uit eigen bedrijf, vermogen, pensioen, sociale uitkeringen en kinderbijslag, na aftrek van de fiscaal aftrekbare kosten (met uitzondering van buitengewone lasten, giften, onverrekenende verliezen, oudedagsreserve voor ondernemers). De totaalinkomens wijken van het belastbare inkomen af, doordat de met de persoonlijke omstandigheden samenhangende aftrekposten niet in mindering worden gebracht.

De groep die in de belastingstatistiek is betrokken wijzigde in de loop der tijd. Een belangrijke wijziging vond in 1975 plaats, toen inkomens uit de

AOW en AWW belastbaar werden; tot 1970 werden onvolledige inkomens niet meegeteld, daarna wel.

De totaalinkomens verschillen van de bruto verdiende lonen: de populaties waarop de gemiddelden betrekking hebben, zijn niet dezelfde; inkomens uit andere bron dan arbeid tellen niet mee bij de verdiende lonen, bij de totaalinkomens wel; fiscaal aftrekbare posten zijn bij de bruto verdiende lonen niet verdiskonteerd, bij het totaalinkomen wel; kinderbijslag vindt men in de totaalinkomens niet, en in de bruto verdiende lonen wel terug.

Tabel 9 Inkomensontwikkeling in Nederland, 1938-1980 (1950=100)

nationaal inkomen per capita (f)		konsumptieve bestedingen per capita		index rege- lingslonen (manl. volw. werknemers tot. nijvh.)		verdiende weekl. man,nijverh.arb. 15j. en ouder, 2 kind,jong. dan 16 bruto netto				prijsindex gezinskons- umptie	
1	2	1	2	2	2	1	2	1	2		
(f)		(f)				(f)		(f)			
1938	621	83	507	91	—	119	24	83	23	92	44
1950	1.687	100	1.270	100	100	100	62	100	57	100	100
1955	2.561	129	1.652	110	114	109	83	113	76	114	118
1960	3.344	145	2.088	120	131	128	117	137	99	127	137
1965	5.088	182	3.212	153	167	159	183	179	147	157	165
1970	8.086	234	5.033	193	195	186	286	225	215	184	205
1975	13.856	264	8.837	224	232	219	511	265	360	204	311
1980	21.185	299	14.313	268	230	216	729	281	490	206	420

1 = nominaal

2 = reële index 1950 = 100; in guldens van 1950

In tabel 9 worden de verschillende inkomenscijfers vermeld, evenals de index van de kosten van levensonderhoud. Voorzover beschikbaar, zijn van de lonen de absolute bedragen vermeld; de indexen van de lonen zijn gede-
flecteerd met de prijsindex van de gezinskonsumptie (1950=100).

De regelingslonen stegen van 1938 tot 1950 iets minder snel dan de kosten van levensonderhoud; de verdiende lonen namen in die periode echter in reële termen iets toe. In deze periode stegen de verdiende lonen duidelijk sneller dan de regelingslonen. Dit geldt ook voor de periode na 1950.

De index van de regelingslonen van werknemers in de nijverheid nam na 1950 duidelijk minder snel toe dan die van de totale beroepsbevolking, het nationaal inkomen en de konsumptieve bestedingen. De regelingslonen in deze sektor bleven op de totale inkomensontwikkeling achter. Maar de verdiende lonen van gehuwde werknemers in de nijverheid (bruto) stegen

veel sneller; in de periode 1950-1980 was er bijna van een verdrievoudiging sprake (in reële termen), een stijging die mer de andere indexen redelijk spoort. Door de stijging van premie- en belastingdruk namen de netto verdiende lonen uiteindelijk ongeveer even snel toe als de index van de rege-lingslonen.

Uit de cijfers van tabel 9 kan niet worden afgeleid wat de positie van de verdiende lonen in het inkomenspektrum is en in hoeverre deze in de loop der tijd veranderde. Hier is het niet de plaats voor een uitgebreide ver-handeling over inkomensongelijkheden. Enkele aantekeningen slechts. Zoals bekend nam over de gehele periode de inkomensongelijkheid belangrijk af. (Pen en T nbergen, 1976; CPB, 1975; Hartog, 1976; Mustert, 1976; Odink, 1978; Van der Hoek, 1978). De daling van de ongelijkheid werd vooral ver-oorzaakt door een relatief snelle inkomensstijging bij jongeren en ouderen, bij beroepslozen en gepensioneerden. Bij zelfstandigen was de afname van de inkomensongelijkheid relatief klein, evenals bij de werknemers. Belangrijke oorzaken van de toegenomen gelijkheid vormen de verminderde betekenis van inkomen uit vermogen, de uitbreiding van de pensioenvoor-ziening en AOW, de invoering van het minimumloon en het sterk optrekken van het minimum, met name in de jaren zeventig. De daling van de inko-mensongelijkheid zette zich tot het midden van de jaren zeventig door. Uit recente en nog voorlopige cijfers van het CBS zou na 1975 in dit opzicht een stabilisatie hebben plaatsgevonden (CBS, 1982). Enerzijds nam het minimumloon in verhouding tot het modaalinkomen nog sterk toe, terwijl de bovenmodale inkomens relatief afnemen, anderzijds groeide de werkloos-hed sterk.

Tussen de gemiddelde verdiende lonen van gehuwde werknemers en de be-lastingstatistiek van het 'totaalinkomen', deden er zich geen grote ver-schuivingen voor. De bruto-verdiende lonen zijn in de gehele periode nagenoeg gelijk aan het gemiddeld totaalinkomen, en 'vallen' vrijwel steeds in het zevende deciel. Het gemiddelde totaalinkomen is in bijna alle jaren vrijwel identiek aan het bruto-verdiende loon van werknemers in de nijver-hed. Dit bruto loon is kennelijk een goede indicatie van de algehele in-komensontwikkeling in Nederland. In hoofdstuk 6 zal nader op de absolute hoogte van de inkomens worden ingegaan. Overigens moet dit gegeven met voorzichtigheid worden gehanteerd vanwege de verschillen in definitie.

5.3. De gemiddelde voorraadhuren: indexen

In welke mate was er, ten opzichte van de kosten van levensonderhoud, een specifieke huurprijsontwikkeling; week de huurprijsstijging sterk van de gemiddelde loonontwikkeling af? En bovendien: welke prijsindexen van de huren zijn er, en wat zijn de verschillen daartussen. De laatste vraag vergt allereerst de aandacht.

Hier worden drie maatstaven gebruikt van de gemiddelde huurprijs-ontwik-keling: de gemiddelde huurwaarde per woning, berekend door de huurwaarde uit de Nationale Rekeningen te delen door de omvang van de woningvoor-raad; de CBS-huurprijsindex en de zgn. "kontrakthuren".

De **huurwaarde-index** weerspiegelt zowel de prijs- als volumeveranderingen, en is nogal gevoelig voor de wijze waarop de huurwaarde van koopwoningen wordt geschat.

De **CBS-huurprijsindex** - die gebruikt wordt bij het berekenen van de ontwikkeling van de kosten van levensonderhoud - is gebaseerd op de huurenquête. Tot 1973 was dit een onderzoek van beperkte omvang. De enquête werd jaarlijks gehouden, direkt na de huurronde en had zoveel mogelijk betrekking op steeds dezelfde woningen. Natuurlijk verdwenen gesloopte woningen uit de steekproef en werden nieuw gebouwde woningen eraan toegevoegd. Maar het is niet precies bekend hoe de huurverhogende effecten van deze korrekties werden verwerkt; ook is niet bekend of de huurverhogingen ten gevolge van woningverbeteringen afzonderlijk gemeten werden en uit de prijsindex geëlimineerd. Deze index kan beïnvloed zijn door pakketwijzigingen.

Toen in het midden van de jaren zeventig de huurliberalisatie eerst werd stopgezet en later teruggedraaid en tegelijk de betekenis van de huurharmonisatie toenam, werd de huurenquête verbeterd en uitgebreid. Tegen 1000 woningen vroeger is de steekproef nu ongeveer 12.000 woningen. Niet alleen wordt nu veel aandacht besteed aan het huurniveau per woningcategorie en de jaarlijkse wijzigingen daarin. Ook kan nu worden nagegaan in hoeverre de gemiddelde huurstijging het gevolg is van voorraadmutaties, huurharmonisatie en huurtrend. In de prijsindex wordt alleen de trend + harmonisatie meegenomen (zie: Hulshof, 1982; Lang en Pathuis, 1976; Mahieu, 1981; 1983).

In hoeverre is de CBS-huurprijsindex een goede indicatie van de huurontwikkeling in verschillende delen van de voorraad?

Uit een nadere vergelijking van de stijgingspercentages per bouwperiode blijkt, dat in alle bouwperiodes de huurstijging ten gevolge van de huurharmonisatie duidelijk boven de trend lag. Maar de verschillen per bouwperiode zijn verwaarloosbaar klein. De huurontwikkeling inclusief de voorraadmutaties laat daarentegen een, zij het beperkte, convergentie in huurniveau per bouwperiode zien. In tabel 10 zijn de huren uitgedrukt als percentage van de gemiddelde voorraadhuur. Zoals bekend mag worden verondersteld, stegen de gemiddelde huren in de voorraad (inclusief sloop, woningverbeteringen en nieuwbouw) gestaag. Vermeldenswaard is daarbij dat de oudere woningen verhoudingsgewijs nauwelijks in prijs daalden. Dit zal goeddeels door woningverbeteringen en sloop veroorzaakt zijn. De nieuwere woningen werden echter ten opzichte van de gemiddelde voorraadhuren minder duur, evenals de woningen die in 1974 werden gebouwd. Daardoor was er sinds 1975 van een - beperkte - huuregalisatie sprake.

Hier is bovenal van belang dat er zich geen buitengewone sterke prijsverschuivingen voordeden, die het werken met de algemene gemiddelden zouden bemoeilijken.

Tabel 10 Huren per bouwperiode, als percentage van de gemiddelde voorraadhuren 1975-1982, (Bron: CBS huurenquête)

bouwperiode	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
voor 1930	.66	.64	.63	.65	.66	.66	.65	.64
1931 - 1959	.82	.81	.80	.78	.78	.78	.77	.77
1960 - 1969	--	--	1.08	1.04	1.02	1.02	1.00	1.00
1974	1.74	1.69	1.64	1.62	1.58	1.55	1.51	1.46
nieuwbouw (x)	1.72	1.66	--	1.56	1.65	1.62	1.56	1.50
gemiddelde huur	f 172	f 190	f 208	f 227	f 244	f 264	f 289	f 317

(x) in desbetreffende jaar.

Een derde index is die van de **kontrakthuren**: de huurstijgingen van vooroorlogse huurwoningen, als alleen de wettelijke toegestane huurverhogingen worden toegepast. Deze wettelijk toegestane huurverhogingen waren tot en met 1966 gedifferentieerd naar gemeenteklasse, evenals overigens de loonstijgingen. Na die tijd werd de onderhandelingsvrijheid tussen huurder en verhuurder in het kader van de huurliberalisatie en -harmonisatie vergroot. Het wettelijke huurstijgingspercentage werd door een maximum stijgingspercentage vervangen, in 1971 weer veranderd in een trendhuur, een richtlijn waarvan kon worden afgeweken - zowel naar boven als naar beneden - als de huur niet in overeenstemming was met de woningkwaliteit. De kontrakindex is berekend over de wettelijke toegestane huurverhogingen in de 2e gemeenteklasse, en in latere jaren voor de trendhuurverhogingen. Vanaf 1971 wordt ook de "kontrakthuur" vermeld inclusief de effecten van de huurharmonisatie én inclusief de effecten van voorraadmutaties. Overigens kan de werkelijke huurstijging van de berekende kontrakthuur-index afwijken.

In figuur 4 zijn de verschillende huurindexen grafisch weergegeven. Vermeld worden de reële indexen, gekorrigeerd voor de stijging van de kosten van levensonderhoud (1950 = 100). Bovendien is de index van de netto en de bruto verdiende lonen vermeld, zodat een vergelijking tussen de huurprijzen en de loonontwikkeling mogelijk wordt. Eerst komen de kontrakt- en de CBS-huurprijzenindex aan de orde, daarna de gemiddelde voorraadhuren (N.R.)

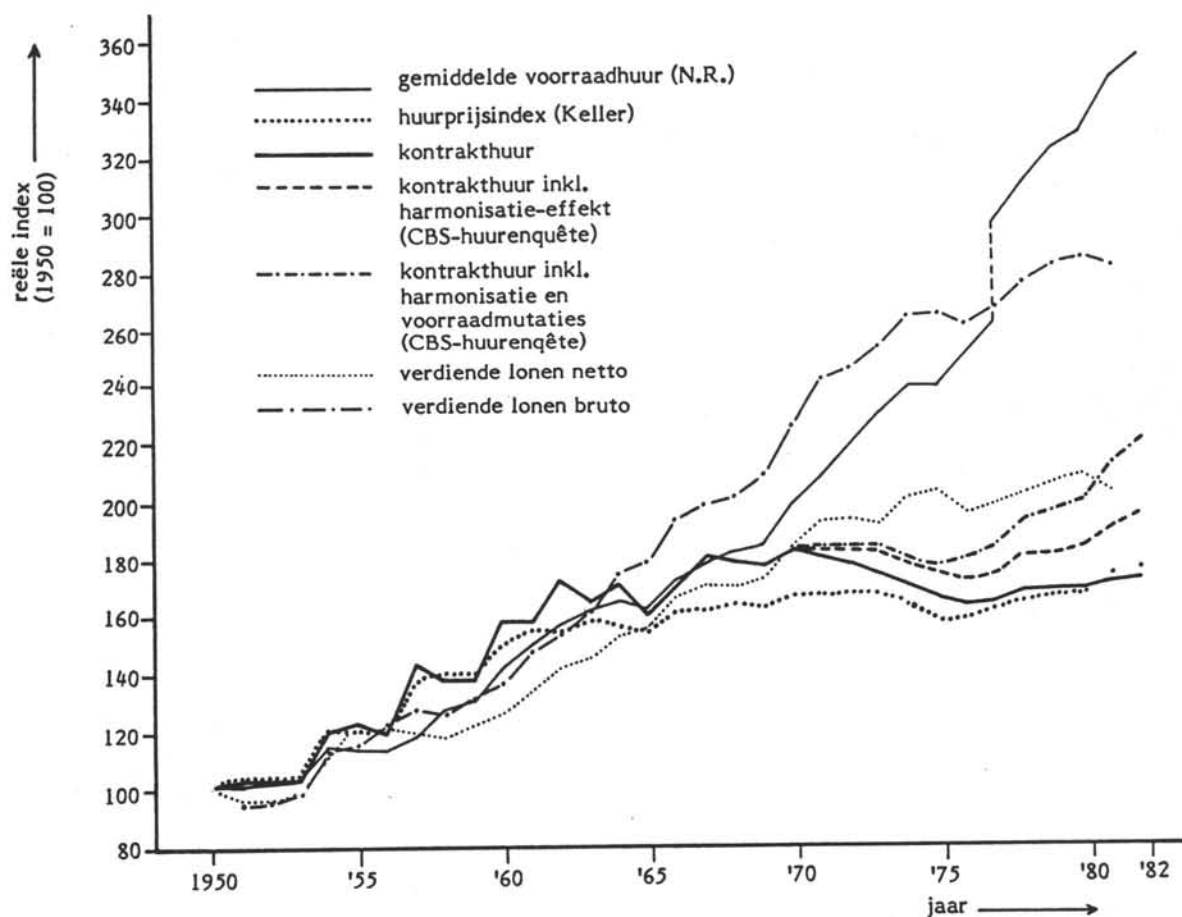


Fig. 4 Reële indexen van de gemiddelde voorraadhuur (nationale rekeningen), kontrakthuren en CBS-huurprijsindex, 1950 - 1982 (1950 = 100).

Tot ongeveer 1960 ontlopen de indexen van de kontrakthuren en de CBS-huurprijsindex elkaar weinig. En vanaf 1970 lopen de huurprijsindex en de kontrakthuur-index (inkl. het harmonisatie-effekt!) opnieuw parallel. Maar tussen 1960 en 1970 is de toename van de CBS-huurprijsindex relatief gering. Het is niet bekend wat hiervan de oorzaken zijn. Want op zich wekt het toch wel enige verwondering dat de feitelijk gerealiseerde huurverhogingen - juist in de tijd dat het huurniveau betrekkelijk laag was - lager waren dan de toegestane.

De kontrakthuurindex (vanaf 1971 inclusief huurharmonisatie-effekten en de prijseffekten van voorraadmutaties) blijkt redelijk te sporen met de feitelijke huurontwikkelingen in de voorraad van vóór 1945. Het gemiddelde huurniveau van deze woningen is op verschillende peildata bekend, te weten in 1947, 1967 en 1975. Aangezien er in de oudere voorraad veel woningen zijn verbeterd en veel oudere en dus goedkope woningen zijn gesloopt, moet

deze index ook een niet verwaarloosbare volume komponent bevatten, of anders gesteld: in de vooroorlogse voorraad zijn gemiddeld niet steeds de wettelijk toegestane huurverhogingen in rekening gebracht.

Van een sterke oppositie van bewonerszijde tegen de huurstijgingen was toen - voorzover de vakpers hierover duidelijkheid kan verschaffen - nog geen sprake. Een mogelijke verklaring is, dat de oudere woningen (van voor 1919) minder in huur stegen dan was toegestaan voor de woningen na die datum. In de jaren zestig moesten verhuurders van andere woningen aantonen dat de kwaliteit en onderhoudstoestand voldoende waren, voordat de huuradvieskommissies toestemming gaven voor een huurverhoging.

Beide indexen laten overigens zien dat de huren in verhouding tot de kosten van levensonderhoud tussen 1950 en 1963 betrekkelijk snel stegen, maar dat nadien de reële huurstijging gering was. In de periode 1973-1975 was er zelfs van een daling sprake, gelet op de huurprijs-indexen inclusief het harmonisatie-effekt. Als men alleen de huurtrend in aanmerking zou nemen, daalden de reële huren al vanaf 1970.

Na 1975 stijgen de huurprijsindexen echter sneller dan de kosten van levensonderhoud. Dit kan in beperkte mate worden toegeschreven aan de trendhuurverhogingen, maar bovenal aan de huurharmonisatie.

In verhouding tot de bruto verdiende lonen stegen beide huurindexen betrekkelijk weinig. Dit is met name na ongeveer 1963 het geval, toen de reële lonen fors stegen. Als men de bruto-loonontwikkeling als vergelijkingsmaatstaf neemt, is over de gehele periode bezien de huurstijging bescheiden. Vergelijking met de netto-loonindex leert dat tot de loonexplosie van 1963 de huurstijging tamelijk groot is. Van dat jaar tot ongeveer 1975 overtreft de netto loonstijging de toename van de huurprijsindex. Van 1975 tot 1980 lopen beide indexen redelijk parallel, maar na 1980 is de huurstijging verhoudingsgewijs groot.

Bezien we nu de ontwikkeling van de **gemiddelde voorraadhuur** (Nationale Rekeningen) in verhouding tot de twee andere huurprijsindexen, de kosten van levensonderhoud en de lonen. Eerst valt de forse reële prijsstijging op. De gemiddelde voorraadhuur steeg ongeveer drie maal zo snel als de prijsindex gezinskonsumptie. Deze prijsstijging correspondeerde, tot 1975, redelijk met de toename van de bruto verdiende lonen. Maar al na 1970 bleven de netto verdiende lonen op de gemiddelde huurwaarde achter. Na 1975 - en met name sinds de revisie van de Nationale Rekeningen in 1977 - overtrof de stijging van de gemiddelde huurwaarde alle loon- en prijsindexen duidelijk!

In vergelijking met de twee huurprijsindexen steeg de gemiddelde huurwaarde betrekkelijk snel na het einde van de jaren zestig. Dit zou erop wijzen dat de volume-groei van de woonkonsumptie na 1970 van ongekend grote omvang is. Prijs- en kwaliteitsstijgingen van huurwoningen kunnen voor deze toename geen afdoende verklaring bieden. Dan immers zou na 1970 de index van de gemiddelde kontrakthuur inclusief de effecten van huurharmonisatie én voorraadmutaties meer parallel moeten lopen met de huurwaarde-index.

5.4. De huurwaarde van huur- en koopwoningen afzonderlijk

Zoals bekend mag worden verondersteld, geeft de schatting van de huurwaarde van koopwoningen de nodige moeilijkheden.

Tegen het gebruik van de "huurwaarde" hoeft op zich weinig bezwaar te bestaan. Er bestaat ook geen alternatief voor. De huurwaarde is de huur die de eigenaar bewoner aan zichzelf zou betalen als hij huurder én verhuurder was. De feitelijke woonuitgaven kunnen hoger of lager zijn, dan heeft de "verhuurder" een negatief of positief exploitatie-saldo. Een dergelijk saldo zou, binnen de systematiek van de Nationale Rekeningen, verwerkt moeten zijn in de post "woningexploitatie" van de sektor bedrijven. Als de "exploitatie-saldi" van eigenaar bewoners aldus in de nationale rekeningen afzonderlijk vermeld wordt, is altijd een terugrekening naar de feitelijke uitgaven van eigenaar-bewoners, c.q. de kosten van het eigen woningbezit mogelijk. Helaas ontbreekt een dergelijke uitsplitsing in de CBS-publicaties.

De schatting van de huurwaarde zou bij voorkeur moeten plaatsvinden door vergelijking met kwalitatief gelijke huurwoningen. Omdat van de huurwoningen door allerlei beleidsmaatregelen de vraaghuur gedrukt is, zou ook bij de schatting van de huurwaarde de invloed van dergelijke beleidsmaatregelen moeten worden meegenomen. In concreto komt de voorgestane werkwijze erop neer, dat van de huurwoningen de huur als functie van de kwaliteit (de huur per kwaliteitspunt) wordt gemeten, de kwaliteit van koopwoningen wordt bepaald en vervolgens de huurwaarde van koopwoningen wordt berekend.

Het is niet precies bekend hoe in het verleden de huurwaarde werd geschat. Voor de oorlog werden bij zowel de huur- als de koopwoningen de opgaven voor de personele belasting als grondslag gebruikt. Maar het is niet meer na te gaan wat de verhouding was tussen deze huurwaarde en de prijs van de woningen.

Ook voor de na-oorlogse periode zijn de onzekerheden over de schatting groot. Uit mededelingen van CBS-zijde blijkt dat tot 1977 bij huurwoningen de aanpassing van het gemiddeld huurniveau van bestaande woningen plaats vond op grond van allereerst de huurprijsindex. Ook werden korrekties aangebracht voor voorraadmutaties, als sloop en funktiewijzigingen of verkopen. Bij woningverbeteringen en nieuwbouw werd een afzonderlijke schatting gemaakt van het huurprijsverhogend effect. Ook de huurwaarde van koopwoningen werd bijgesteld met het trendhuurpercentage; de huurwaarde van nieuwe koopwoningen werd door de desbetreffende gemeenten geschat, op basis van de te bedingen huur bij vergelijkbare huurwoningen.

In 1977 werd de berekeningswijze ingrijpend herzien. Het gemiddelde huurwaardeniveau werd toen opnieuw geschat op 1,9 maal de kale huur van de gemiddelde huurwoning. Deze faktor 1,9 geldt alleen voor het jaar 1977 en werd gekozen op grond van onderzoek van makelaars, dat ten behoeve van het budgetonderzoek '74-75 was uitgevoerd. Vermoedelijk is door de makelaars de huurwaarde toen geschat op de "te bedingen huur". In termen van het huurharmonisatieregime zal deze te bedingen huur veeleer de maximaal dan de minimaal redelijke huur benaderen. De gemiddelde prijs van huurwoningen ligt feitelijk beneden het minimaal redelijke huurniveau (Advies-

groep Partners B.V., 1983; Mahieu, 1983). De geschatte huurwaarde is dus aan de hoge kant. Dit blijkt ook uit het rapport "Profijt van de overheid" van het Sociaal en Cultureel Planbureau. In 1977 hadden koopwoningen gemiddeld 40% meer kwaliteitspunten dan huurwoningen. Dit zou een factor 1,4 rechtvaardigen (SCP, 1981).

Jaarlijks worden zowel de huurwaarde als de huur bijgesteld. Sinds 1977 wordt de huur verhoogd met de trend + de huurharmonisatie, de huurwaarde alleen met de huurtrend; het verschil tussen huur en huurwaarde zou dan af moeten nemen.

Bovendien wordt na 1977 nauwkeuriger rekening gehouden met leegstand en met woningverbeteringen: de huur(waarde) van leegstaande woningen wordt sindsdien niet meegeteld en de woonlastenverhogende effecten van woningverbeteringen worden geschat aan de hand van de geregistreerde investeringen.

In hoeverre is op grond van het beschikbare cijfermateriaal iets te zeggen over de ontwikkeling van de huurwaarde van koop- en huurwoningen afzonderlijk? Na de oorlog werden vermoedelijk in de Nationale Rekeningen de cijfers uit de woningtelling '47 als uitgangspunt genomen. De gemiddelde huurwaarde voor huur- en koopwoningen tezamen bedroeg toen f 285,-; de huurwaarde was f 300,- exakt hetzelfde bedrag als de gemiddelde huur van gewone bewoonde huurwoningen (Somermeijer, 1949; CBS, 1955). Als men aanneemt dat toen al de eigen woningen gemiddeld van een relatief hoge kwaliteit waren, was deze huurwaarde aan de lage kant.

De onderschatting van de huurwaarde nam in de loop der tijd toe. Want tot in het begin van de jaren zeventig lag de gemiddelde huur op een hoger niveau dan de gemiddelde huurwaarde per woning, zoals berekend uit de Nationale Rekeningen.

Blijkens het woningbehoefteonderzoek '64 bedroeg de gemiddelde huur ruim f 790,- per jaar. In dat jaar lag de gemiddelde huurwaarde (N.R.) op een lager niveau, namelijk f 720,-. Voor 1964 bijvoorbeeld zou dit een huurwaarde van koopwoningen van ongeveer f 570,- betekenen, duidelijk lager dus dan de gemiddelde huur. Blijkens het woningbehoefteonderzoek 1967 was de gemiddelde huur ruim f 1000,- terwijl in de Nationale Rekeningen een huurwaarde per woning was te vinden van f 900,-. De huurwaarde van alleen koopwoningen zou dan ongeveer f 650,- bedragen.

In figuur 5 worden nogmaals de reële indexen (1950 = 100) vermeld van de gemiddelde huurwaarde (N.R.), evenals de reële indexen van de gemiddelde voorraadhuren en de huurwaarde van alleen koopwoningen. De gemiddelde voorraadhuren zijn ontleend aan de CBS-huurenquêtes (vanaf 1969). In 1978 werd in de huurenquête een wijziging van het huurbegrip doorgevoerd. Sindsdien wordt alleen de kale huur gemeten. De gemiddelden van de voorgaande jaren zijn zoveel mogelijk aan deze correctie aangepast. Omdat het percentage huurwoningen bekend is, kan de huurwaarde van een gemiddelde koopwoning bepaald worden. Het zal duidelijk zijn dat op deze manier de resultaten van verschillende (steekproef)onderzoeken worden gekombineerd en dat daardoor de onzekerheden over de berekende huurwaarde van koopwoningen nogal groot zijn. Maar een globale indicatie geeft figuur 5 vermoedelijk wél!

De gemiddelde huur (huurenquete) nam aanvankelijke in ongeveer gelijke mate toe als de huurwaarde uit de Nationale Rekeningen, maar lag op een hoger niveau. Na 1971 deden zich grote verschillen tussen de koop- en huur-sektor voor. In reële termen steeg de huur betrekkelijk weinig, terwijl de huurwaarde van koopwoningen explosief toenam. Met name de revisie in 1977 leidde tot een scherpe bijstelling van de huurwaarde van koopwoningen. Deze steeg met ongeveer één derde!

Als de hier gebruikte berekeningswijze niet ver bezijden de waarheid is, luidt de konklusie dat de toename van de waarde van de woonkonsumptie na 1970 in belangrijke mate is toe te schrijven aan een opwaardering van het eigen-woningbezit. Deflatie van de totale huurwaarde met de partiële prijs-index van de huren leidt dan, voor de periode na ongeveer 1970, tot een overschatting van de groei van het volume van de woonkonsumptie, terwijl er veeleer van een onderschatting sprake zal zijn in de twee voorgaande decennia.

5.5. Nieuwbouw: stichtingskosten en vraaghuren

Wat was de ontwikkeling van de stichtingskosten en de vraaghuren van nieuwe woningen, in vergelijking met de kosten van levensonderhoud, de verdiende lonen, de bouwkosten en de voorraadhuren?

Er zijn verschillende redenen om aan nieuwbouw afzonderlijk aandacht te besteden. Allereerst heeft nieuwbouw een toename van de gemiddelde woonlast tot gevolg. Het verzamelen van gegevens over het jaarlijkse investeringsvolume en over de verhouding stichtingskosten-vraaghuur kán een eerste aanzet zijn voor kwantificering van de woonlasteffekten op makro-niveau. In de tweede plaats kan een globaal beeld worden geschetst van de invloed van objektsubsidies op de aanvangshuren, evenals van de bouw- en stichtingskosten en de woningkwaliteit. In de derde plaats - en dit hangt nauw samen met het voorgaande - is de ontwikkeling van nieuwbouwhuren van groot belang voor het huur- en subsidiebeleid. De vraaghuren van nieuwe woningen bepalen immers het harmonisatieniveau van de gehele voorraad. En het subsidiebeleid is er niet in de laatste plaats op gericht om vraaghuren en aanvangslasten in de koopsektor te laten sporen met de inkomensontwikkelingen, al was het slechts om de afzetmogelijkheden van nieuwe woningen te vergroten.

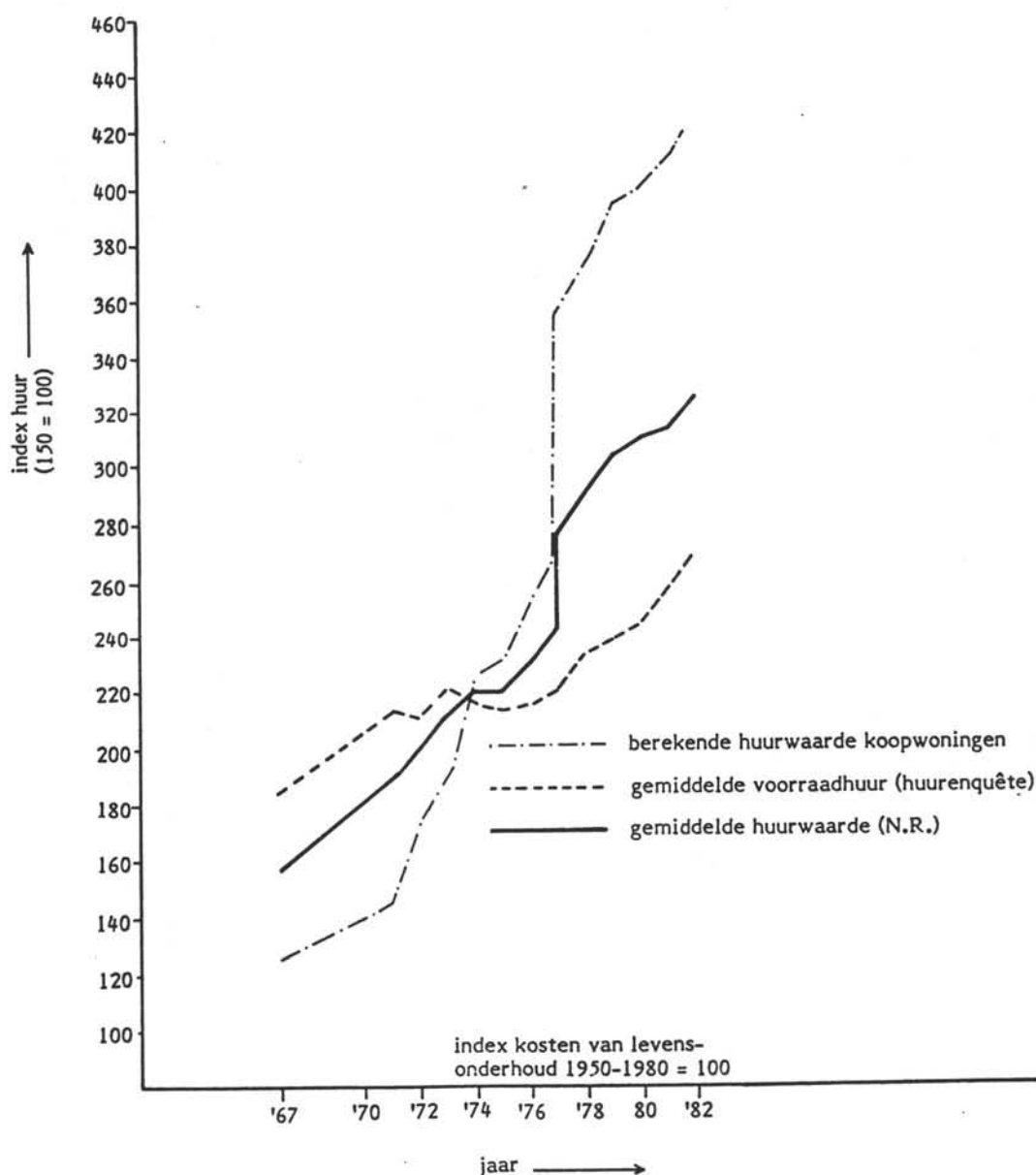


Fig. 5 Reële indexen van de gemiddelde huur(waarde) per woning, totaal, en uitgesplitst naar huur en koopwoningen (1950 = 100).

In de **bijlage** van dit paper wordt uitgebreid de prijsontwikkeling van nieuwe woningen aan de orde gesteld. Hier volgt eerst een korte samenvatting. In tegenstelling tot de voorraad, is er betrekkelijk veel informatie voorhanden over de kwaliteit van nieuwe woningen. Met name van woningwetwoningen: Al vanaf 1948 werd door het Ministerie van Volkshuisvesting een Kwantitatieve Woningdocumentatie bijgehouden, welke sinds 1963 alle nieuwbouw omvat (zie Bruggeman, 1981).

De kwaliteit van woningwetwoningen nam in de loop der tijd toe. Gemeten aan de minimum eisen in de Voorschriften en Wenken, lag in het begin van

de jaren vijftig de woningkwaliteit werkelijk op een minimum niveau. Maar na het begin van de jaren zestig was er van een forse verbetering sprake, vooral door de toename van het woonoppervlak, zodat de gerealiseerde kwaliteit dicht bij het maximum kwam te liggen. De nieuwe en hogere kwaliteitseisen, die in 1965 werden ingevoerd stimuleerden deze ontwikkeling. Maar na 1970 komt de toename van het woonoppervlak tot stilstand en neemt het gemiddelde aantal vertrekken per woning af. De woningen worden relatief niet minder ruim, omdat het gemiddelde oppervlak per vertrek nog stijgt. Tegelijk neemt het voorzieningenniveau van de woningwetwoningen toe.

De hogere woningkwaliteit werkt duidelijk in de stichtingskosten en aanneemsommen door. Samen met de relatief snelle stijging van de grondkosten, verklaart dit in belangrijke mate de snellere toename van die stichtingskosten dan de CBS-bouwkosten-index. Deze CBS-bouwkosten-index meet de gunningsprijzen van woningwetwoningen, gekorrigeerd naar pakketwijzigingen in de nieuwbouwproductie. Kwaliteitsveranderingen komen dan in principe niet in de CBS-bouwkosten-index tot uiting. Als men de aanneemsom van woningwetwoningen per m² woonoppervlak vergelijkt met de bouwkostenindex, is er tot ongeveer 1975 van een vrijwel gelijke ontwikkeling sprake. De toename van het woonoppervlak verklaart kennelijk tot dan toe de stijging van de aanneemsommen redelijk. Daarna stijgt de aanneemsom per m² sneller, wellicht doordat de afwerking en uitrusting van de woningen toeneemt, de variatie in woonvorm groter wordt en de complexgrootte daalt.

Tussen vraaghuren en stichtingskosten bestaat een nauw maar geen perfect verband, evenals tussen aanvangslasten in de koopsector en stichtingskosten. Objektsubsidies stabiliseren de lasten in het eerste jaar ten opzichte van de sterk door rentefluctuaties bepaalde exploitatiehuur heel duidelijk. Bij de woningwetwoningen varieert het vraaghuur-percentages van ruim 3% in de periode 1950-1957, tot 4,5-5% in de periode 1962-1980. Als men de vraaghuur deelt door het aantal m² woonoppervlak, blijkt bij woningwetwoningen vanaf 1960 de huur te liggen op of nabij de 5⁰/₁₀₀ van de stichtingskosten. Vóór 1960 was dit ongeveer 4⁰/₁₀₀. De stabiliteit was niettemin groot. Een dergelijk konstant percentage is opmerkelijk, gezien de vele wijzigingen in huur- en subsidiebeleid, exploitatiekosten en woningkwaliteit.

Vanaf 1969 hebben premiehuur- en woningwetwoningen een nagenoeg gelijk verloop van het vraaghuurpercentage in vergelijking met de enorme wisselingen in exploitatiehuur. Wel bestaat er een duidelijk verschil in niveau: bij de premiehuurwoningen is dit percentage ongeveer 1% hoger dan in de woningwetsector.

De indexen van de nieuwbouwhuren zijn in figuur 6 weergegeven, evenals de indexen van de bouwkosten, de voorraadhuur (CBS-prijsindex) en de netto verdiende lonen. Over de gehele periode bezien stegen de vraaghuren van premiewoningen ongeveer even snel als die van de woningwetwoningen. Dit neemt niet weg dat er in tussenliggende tijdvakken duidelijk verschillen bestonden. Zo stegen de vraaghuren van premiewoningen tot 1958 verhoudingsgewijs snel, evenals in de jaren 1964-1966, vermoedelijk een gevolg

van de subsidie-methodiek. In de premiesektor werden namelijk rentestijgingen niet in die mate door hogere objektsubsidies gecompenseerd als in de woningwetsektor het geval was. Na 1968 zijn de subsidieregimes voor beide financieringscategorieën echter gelijk getrokken. Verschillen in vraaghurontwikkelingen die nadien optreden, moeten dan ook vooral aan de woningdifferentiatie en de stichtingskosten worden toegeschreven. Dit geldt echter niet voor de vraaghuren van woningwetwoningen rond 1974. De reële indexen hiervan vertoonden in 1972-1974 een opvallend sterke daling, terwijl die van de premiehuurwoningen betrekkelijk konstant blijven. De daling van de woningwet-vraaghuur-indexen in die jaren hangt samen met de toen sterk verhoogde aanvangssubsidies, waarmee geprobeerd wordt de terugval in de bouw te voorkomen en leegstand in de nieuwbouw te verminderen.. Blijkens figuur B.4 in de bijlage daalt in die jaren het vraaghuurpercentage ten opzichte van de stichtingskosten ook fors. Na 1974 werd dit weer snel bijgetrokken. Omstreeks 1974 werd het beginsel van de volshuisvestingsprijs in praktijk gebracht. Direkt na 1975 (na de invoering van het Besluit Geldelijke Steun Volkshuisvesting) lagen de aanvangshuren van woningwetwoningen meteen een stuk boven het niveau van de volkshuisvestingsprijs. De index van de vraaghuren per m² woonoppervlak van woningwetwoningen stijgt sinds 1962 minder snel. De toename van het woonoppervlak kan een - zij het beperkt - deel van de huurstijging verklaren.

Alle vraaghuurindexen van nieuwe woningen stijgen de gehele periode aanzienlijk sneller dan de bouwkosten en de voorraadhuren. De grotere afstand tot de bouwkosten ontstond al na 1957: de vraaghuurpercentages namen toe. De grotere afstand ten opzichte van de voorraadhuren ontstond wat later, na 1962 ongeveer. De voorraadhuur-index bleef sindsdien op ongeveer gelijk niveau (in reële termen), terwijl de vraaghuren van nieuwbouw juist sterk stegen.

Als men let op alleen de afstand tussen de CBS-huurprijs-index en de index van de woningwethuur (in het 1e jaar) per m² woonoppervlak - beide indexen zijn zoveel mogelijk van de volumekomponent geschoond - blijkt dat met name na 1965 de verhouding ongunstiger werd. Zo lag in 1965 de vraaghuurindex 29% boven de huurprijsindex van het CBS, in 1970: 51% en in 1980: 90%.

Dit alles zou erop wijzen dat na het midden van de jaren zestig problemen van een tekortschietende huurharmonisatie belangrijker werden.

In verhouding tot de netto verdiende lonen stegen de nieuwbouwhuren eveneens betrekkelijk snel. De ruilvoet verslechterde al na 1955. In 1955 was het quotiënt van de index van de vraaghuren van nieuwe woningwetwoningen en de loonindex 106, in 1960: 132, in 1970: 169, en in 1980: 167. Gemeten naar het gemiddelde netto verdiende loon van werknemers in de nijverheid, werden nieuwe woningwetwoningen dus al snel minder toegankelijk. Daarbij moet worden aangetekend dat vooral na 1975 bij een toenemend aandeel van de nieuwe woningen een deel van de huurprijzen en ook de stijging ervan door de individuele huursubsidies werden gematigd.

In vergelijking tot de bruto verdiende lonen was de huurstijging overigens veel minder groot. De verhouding tussen de index van de huur van nieuwe woningwetwoningen en die van de bruto verdiende lonen was in 1970: 140, in 1980: 126.

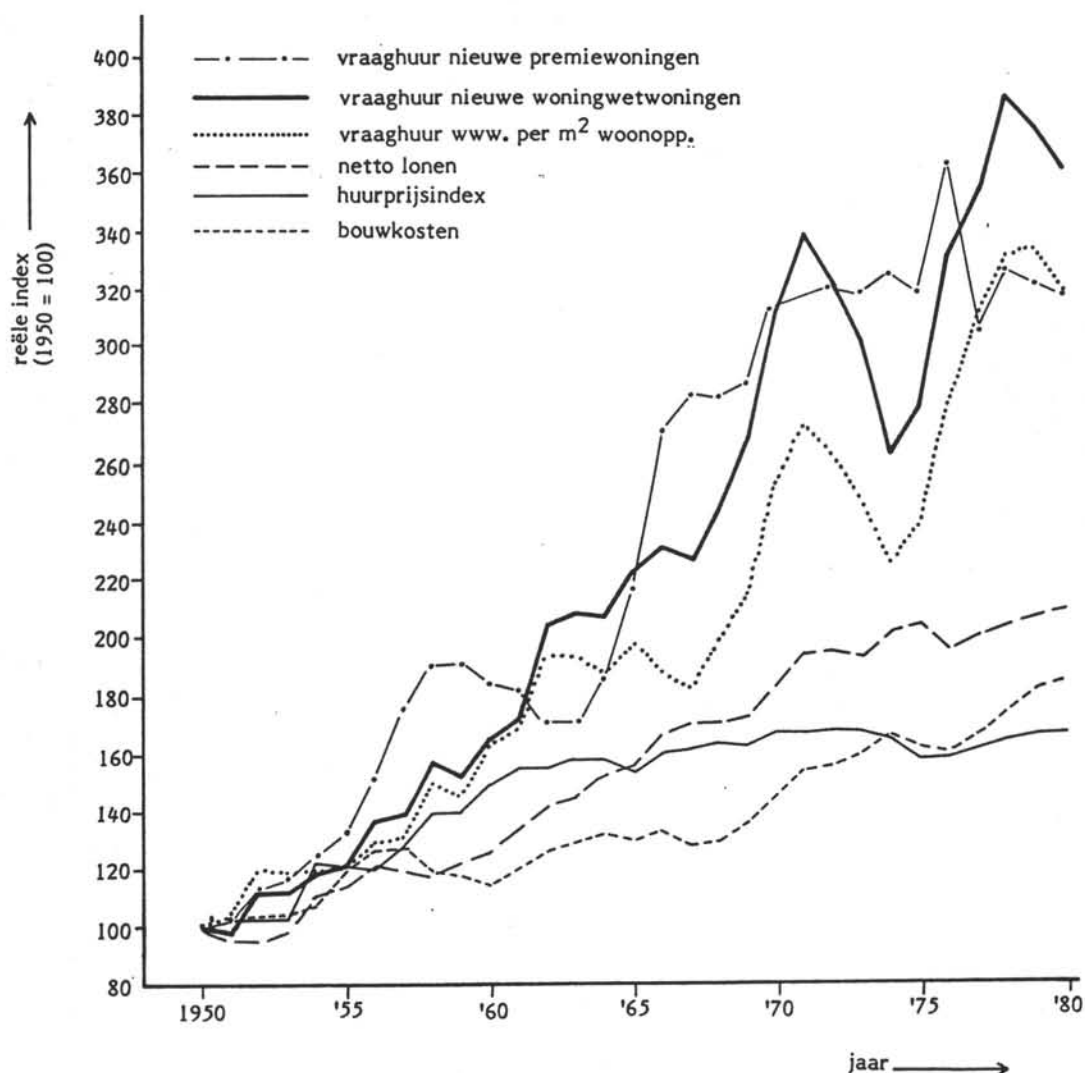


Fig. 6 Reële indexen (1950 = 100) van de huur van nieuwe woningwetwoningen, idem per m² woonoppervlak, van de voorraadhuren, de bouwkosten en de verdiende lonen

5.6. Tot slot

De voorraadhuren stegen in de periode 1950-1982 duidelijk sneller dan de kosten van levensonderhoud. De huurprijsindexen namen met ongeveer 80% tot 100% sneller toe. Maar in verhouding tot de inkomensontwikkeling was de prijsstijging niet uitgesproken groot. De huren bleven duidelijk bij de bruto verdiende lonen achter en stegen ook minder snel dan de netto verdiende lonen. Sinds de stagnatie in de inkomensgroei - na 1980 - is er echter een ruilvoet-verslechtering, doordat de huurprijsindex - mede onder invloed van het volkshuisvestingsbeleid - snel blijft toenemen.

Over de gehele periode bezien, en met name sinds het einde van de jaren

zestig, nam de druk van de woonuitgaven op de makro-konsumptieve bestedingen sterk toe. Het huuraandeel steeg van 5% tot ongeveer 10%. Deze stijging moet in belangrijke mate aan een toename van het volume van de woonkonsumptie worden toegeschreven. Bovendien was gedurende de gehele periode nieuwbouw veel duurder dan die in de voorraad en stegen de nieuwbouwhuren veel sneller. Daardoor zal de gemiddelde huur per woning ook sneller zijn toegenomen dan uit de CBS-huurindex blijkt. Het is echter met de nu beschikbare prijs- en hoeveelheidsindexen niet mogelijk om van deze volumegroei een nauwkeurige schatting te maken. Dit bleek overduidelijk uit dit en het vorige hoofdstuk.

Een belangrijke bron van onzekerheid bij het schatten van de volumegroei, is de wijze waarop de huurwaarde van koopwoningen wordt geschat. Het vermoeden bestaat dat deze huurwaarde onderschat is tot het begin van de jaren zeventig en dat deze daarna, met name sinds de revisie van de nationale rekeningen in 1977, sterk óverschat is. Het is bepaald wenselijk dat het CBS meer duidelijkheid verschaft over de wijze waarop de huurwaarde wordt geschat en dat in de nationale rekeningen een afzonderlijke cijferopstelling voor huur- en koopwoningen wordt gegeven, zowel voor de gezinshuishoudingen als voor de woningexploitanten.

6. THEORETISCHE HUURQUOTES EN BRUTO HYPOTHEEKQUOTES

6.1. Inleiding

In het voorgaande werd een nauwkeurig beeld gegeven van de prijsontwikkeling van woningen in de voorraad en nieuwe woningen. Tevens werden enkele achtergronden daarvan belicht. Nu wordt nader aandacht besteed aan de verhouding tussen prijzen en inkomens, door middel van berekeningen van de 'theoretische huurquotes': het inkomensaandeel dat een huishouden met een standaardinkomen aan woonlasten moet uitgeven als het een al eerder bewoonde of een nieuwe huur- of koopwoning betreft.

Deze 'theoretische huurquotes' wijken door meer dan één oorzaak van de quotes af, die zich in de praktijk zullen voordoen. Rond de gemiddelde huren, kooplasten en inkomens bestaat immers een grote spreiding die niet in de analyse betrokken kon worden. De woonruimteverdeling heeft bovendien veel invloed op de gemiddelde huurquote per inkomensgroep. Tenslotte blijven woondureffecten grotendeels buiten beschouwing. Het is een bekend verschijnsel dat degenen die lang hetzelfde huis bewonen, veelal een ten opzichte van hun inkomen relatief lage woonlast opbrengen. Hier worden alleen de **aanvangslasten** vermeld. Van systematische berekeningen van de woonlasten na het eerste jaar wordt hier afgezien, omdat dergelijke exercities een buitengewoon hypothetisch karakter krijgen.

De hoogte van de nieuwbouwhuren en bruto-hypotheeklasten zijn bekend; dit geldt ook voor de gemiddelde voorraadhuur (Nationale Rekeningen). Er is echter geen cijferreeks voorhanden van het absolute huurniveau dat aansluit op de index van de kontrakthuren. Uit de woningtellingen van 1947 en de woningbehoeftenonderzoeken 1967 en 1975 kon de gemiddelde huur van woningen van vóór de Tweede Wereldoorlog bepaald worden. Het bleek vervolgens dat wanneer wordt teruggerekend vanaf 1975 de huurhoogte volgens de kontrakthuurindex (inklusief het effect van huurharmonisatie en voorraadmutaties) het werkelijke huurniveau nauwkeurig benaderde. Dit maakte het mogelijk de huurontwikkeling van vooroorlogse woningen (ook van tussentijdse jaren) te schatten.

6.2. Huren en bruto-verdiende lonen

De theoretische huurquotes zijn berekend over de bruto-verdiende lonen (exkl. kinderbijslag) van gehuwde werknemers in de nijverheid met een inkomen beneden de loongrens. Daarbij is gebruik gemaakt van de cijferreeksen van de huur van vooroorlogse woningen, de gemiddelde voorraadhuur (Nationale Rekeningen) en vraaghuren bij nieuwbouw in zowel de

woningwet- als de premiehuursektor. In figuur 7 is het resultaat van deze berekeningen grafisch weergegeven.

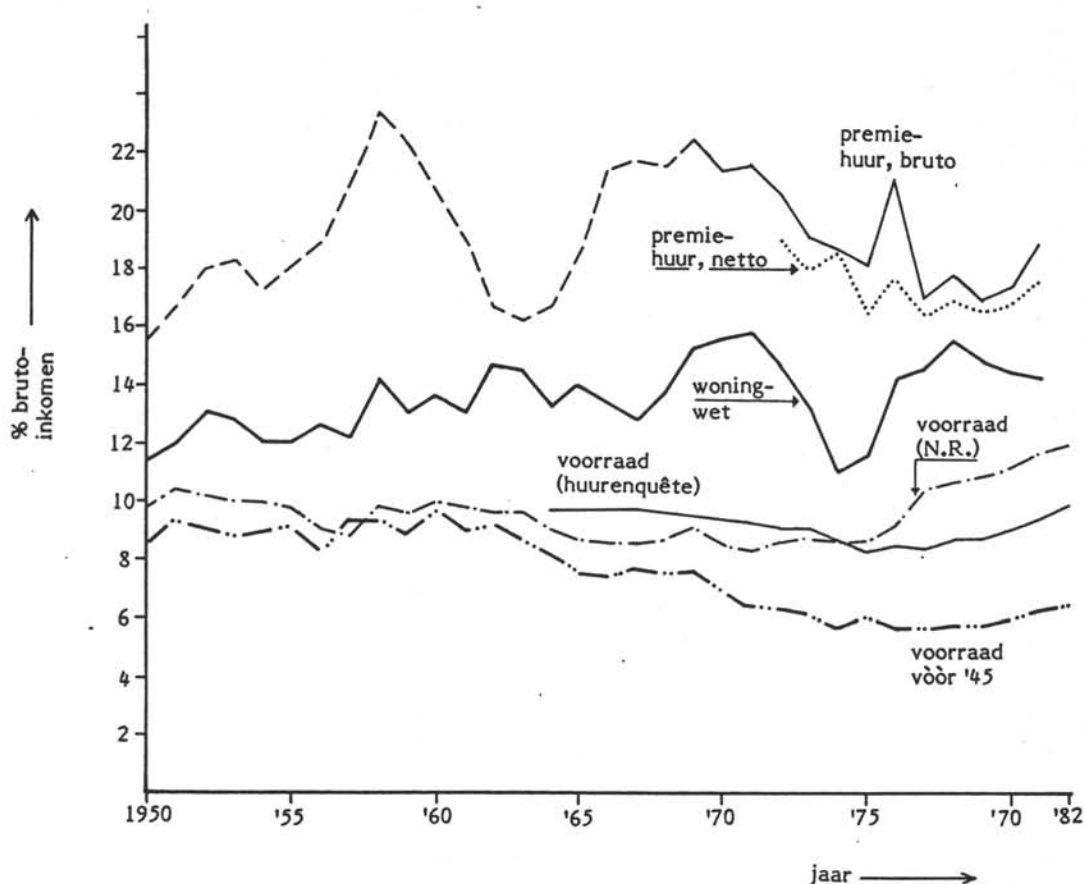


Fig. 7 Berekende huurquotes van bewoners met een bruto- en netto-verdiend loon van werknemers in de nijverheid (gehuwd met 2 kinderen, inkomen beneden de loongrens) bij voorraadwoningen, nieuwe woningwetwoningen en nieuwe premie-huurwoningen

In verhouding tot de bruto-verdiende lonen hadden de huren van **vooroorlogse woningen** een betrekkelijk gelijkmatig verloop. Over de hele periode bezien werd deze voorraad relatief goedkoper. Een gemiddelde vooroorlogse woning vergde in 1950 8,5% van het bruto inkomen, in 1982 6,4%. Die daling van de quotes zette het begin van de jaren zestig in en eindigt omstreeks 1975. Na het midden van de jaren zeventig nemen de voorraadhuuren, mede onder invloed van het huurprijsbeleid en de talrijke woningverbeteringen, in verhouding tot de bruto-verdiende lonen weer toe.

Berekend over de gemiddelde **huurwaarde** (Nationale Rekeningen) laten de quotes eveneens een betrekkelijk konstant dalend verloop zien, tot 1975 althans. Maar na 1974 doet zich een aanzienlijke toename voor. Zoals eerder benadrukt, kan deze stijging ondermeer worden toegeschreven aan een opwaardering van het eigen-woningbezit.

Deze stijging is veel minder geprononceerd als men de quotes berekent over de gemiddelde **voorraadhuren** (huurenquête). Een lichte daling wordt bij deze quote gevolgd door een stijging van 8,2% in 1975 naar 9,8% in 1982. Bij alle voorraad-quotes wordt één ding duidelijk. Na 1975 stegen de woonlasten relatief snel.

De huren van nieuwe woningen lagen van meet af aan op een hoger niveau dan die in de voorraad. Bovendien is de stabiliteit in de huurontwikkeling veel minder groot.

Bij de **woningwetwoningen** lagen de quotes aanvankelijk ongeveer 3%-punten boven de quotes van vooroorlogse woningen. Maar doordat de nieuwbouwquotes stegen - van bijna 12% in 1950 tot ruim 14% in de tweede helft van de jaren zeventig - terwijl die in de vooroorlogse woningen daalden, nam de afstand toe tot 7,8%-punten! De gemiddelde nieuwbouwquote overschrijdt echter de 16% niet. Bewoners met een inkomen ter hoogte van het gemiddelde bruto-loon ontvangen bij bewoning van een gemiddelde nieuwe woningwetwoning geen individuele huursubsidie.

In de **premieuursector** is echter de vraaghuur in het eerste jaar zo hoog, dat er wel subjeeksubsidies worden verstrekt. In figuur 7 zijn met een stippe lijn de netto huurquotes vermeld. Deze variëren - in de jaren 1972-1981 - van 16,5% tot 18%.

Bovendien is in figuur 7 zowel de quote vermeld, die berekend is over de gemiddelde huren van de subsidiatoezeggingen (1960-1969), als van de voltooide woningen (1950-1969). In de bijlage is op het verschil tussen beide ingegaan. Opvallend is dat in de meest bruikbare reeks - de subsidiatoezeggingen - tussen 1960 en 1965 de quotes op vrijwel hetzelfde niveau liggen als bij de woningwetwoningen. Na 1965 komt hierin verandering. Door een stijging van het vraaghuurpercentage nemen de vraaghuren van premiewoningen sterk toe en stijgen de berekende huurquotes navenant. Na 1970 komen overigens de quotes in beide huursektoren weer dicht bij elkaar; die in de premiesektor dalen, mede door een daling van de gemiddelde woninggrootte, die in de woningwetsektor blijven trendmatig op ongeveer gelijk niveau.

6.3. Bruto-hypotheeklasten en bruto-verdiende lonen

Figuur 8 bevat de resultaten van de berekeningen van de aanvangshypotheekquotes bij premiekoopwoningen, vrij te aanvaarden eengezinshuizen, etagewoningen en flats. Van nieuwe vrije-sektor woningen zijn de stichtingskosten onbekend, zodat deze buiten beschouwing moeten blijven.

In de bruto-hypotheekquotes zijn de effecten op de woonquotes van de aftrek van hypotheekrente voor de inkomensbelasting niet verwerkt, evenmin als die van het huurwaardeforfait, de onderhoudskosten, de onroerend-goedbelasting, en dergelijke. De woonuitgaven van eigenaar-bewoners zijn door

die rente-af trek veelal lager dan de berekende bruto-hypotheklasten. In de loop der tijd nam de belastingdruk toe, zodat de overheid een steeds groter deel van de rentelasten voor zijn rekening nam; de stijging van de netto quotes is daardoor minder groot dan uit figuur 8 blijkt. Figuur 8 laat derhalve alleen de bruto-hypothekquotes zien, die berekend zijn over de bruto verdiende lonen.

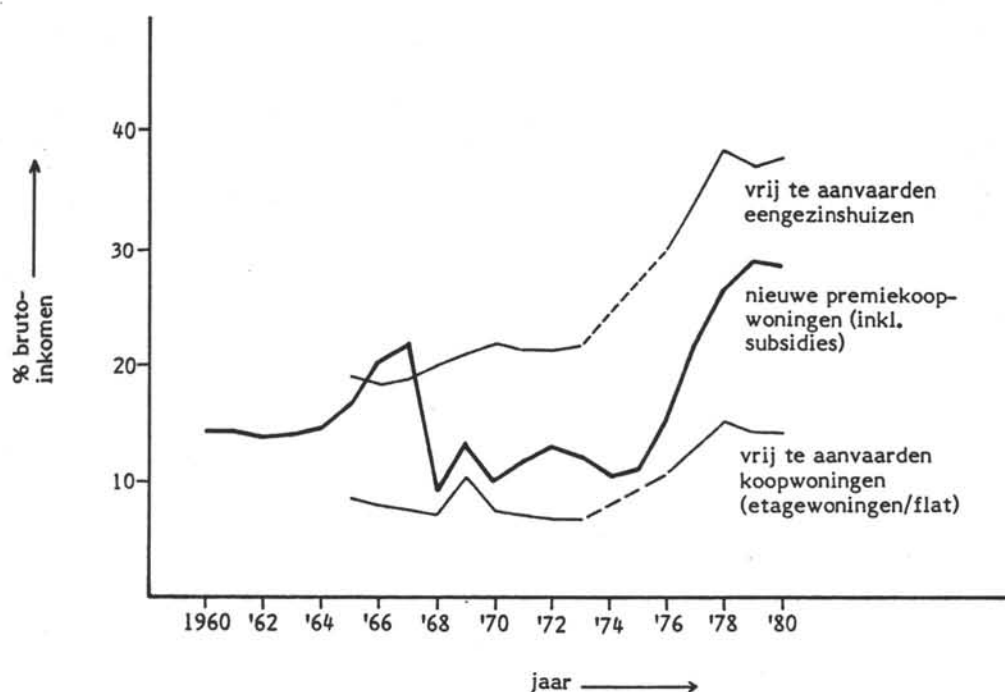


Fig. 8 Bruto-aanvangshypotheklasten als percentage van het bruto-verdiende loon van werknemers bij premie-koopwoningen, vrij te aanvaarden eengezinshuizen en etagewoningen/flats (1960-1980).

Bij de vrij te aanvaarden woningen verdubbelden de hypothekquotes na 1973 door de stijging van de koopprijzen (tot 1978) en de rente. De betrekkelijk konstante quotes tussen 1965 en 1973 zijn het gevolg van een relatieve prijsdaling, en tegelijk een gestage verhoging van de hypothekrente. De quotes lagen na 1968 op een hoger niveau dan in de premiekoopsektor.

Terwijl de quotes bij de vrij te aanvaarden woningen door de koopprijsontwikkeling in de voorraad worden bepaald, hangen die bij de premiewoningen van de stichtingskosten en de objektsubsidies af. De aanvangsquotes lagen tussen 1960 en 1964 in vergelijking met de premiehuurwoningen niet op een opvallend hoog niveau. Evenals in de premiehuursektor stegen de quotes na 1964 sterk. Deze stijging werd echter door de wijziging in subsidiemethodiek en door verhoging van de aanvangssubsidies in de koopsektor radikaal teniet gedaan. Tussen 1967 en 1968 - in 1968 werden door Schut de premies op koopwoningen sterk verhoogd - namen de aanvangslasten af van 22% tot

9 % van het bruto-verdiende loon. Hiervan moet een stimulerende werking op de koop van woningen zijn uitgegaan. In vergelijking tot de premiehuurwoningen waren deze quotes laag, zodat voor bewoners van deze huurwoningen de balans al snel ten gunste van koop omsloeg.

Met de hoge objektsubsidies lukte het de aanvangslasten tot 1975 betrekkelijk laag te houden ondanks de stijging van de stichtingskosten en de rente. Het aandeel van de subsidies in de totale woonlasten steeg. Nadien nam de betekenis van de objektsubsidies af. De bruto-hypotheekquotes groeiden enorm. In vergelijking tot de vrij te aanvaarden eengezinshuizen verminderde dit de aantrekkelijkheid van de premiekoopwoningen nauwelijks. Juist de stijging van de verkoopprijzen in de voorraad had tot gevolg dat lagere objektsubsidies op nieuwbouw de afzet van koopwoningen niet in de weg hoefden te staan.

Maar terwijl na 1970 in de huursektor de toegankelijkheid tot oudere woningen verbeterde, en de quotes in de nieuwbouw weinig meer stegen, werd een koopwoning voor werknemers met een bruto-loon beneden de loongrens minder bereikbaar.

6.4. Woonduur-effekten

Om te illustreren wat de invloed van woonduur kan zijn op de huurquotes of bruto-hypotheekquotes, zijn de woonlastenquotes berekend voor 1980 bij bewoners die in 1969 een woning betrokken (zie ook: Kindt, 1981). Aangenomen is dat de hypotheekrente na 1969 niet werd herzien, dat de huren stegen met hetzelfde percentage als de kontrakthuren, en dat het inkomen zich ontwikkelde konform de statistiek van de verdiende lonen. Dit laatste is in de praktijk niet juist: het inkomen hangt nauw met leeftijd samen, binnen eenzelfde beroepsgroep stijgt het inkomen tot het 40e-45e jaar snel om daarna weer af te nemen. Een inkomensstijging is met name van betekenis bij die groepen die doorgaans een woning kopen: de beter geschoolden, employees, groepen met een grote bestaanszekerheid. Vermoedelijk is bij recente kopers bovendien het aantal tweeverdieners relatief groot. De daling van de hypotheekquotes is dus in de praktijk niet dezelfde als de hier berekende, vermoedelijk is de daling van de bruto-hypotheekquotes onderschat.

Tabel 11 Bruto-hypotheekquotes en huurquotes van bewoners die in 1969 een woning betrokken en sindsdien niet meer verhuisden, in 1969 en 1980.

jaar	woning van vóór 1945	in 1969 nieuwe woningwetw.	in 1969 nieuwe premiehuurw.	in 1969 nieuwe premiekoopwon.	in 1969 vrij te aanvaarden eengezinshuis (voorraad)
1969	8,1	15,4	22,4	12,8	21,2
1980	6,1	10,2	15,0	8,3	7,1

De hypotheeklasten van een vrij te aanvaarden eengezinshuis in de voorraad waren, in verhouding tot het bruto-loon in 1969 hoog, maar daalden nadien sterk. In 1980 is die quote nog slechts één derde van de aanvangslast. Bij de premiekoopwoningen was de daling veel kleiner, doordat jaarlijks minder objectsubsidies worden gegeven. De vermindering van de quotes is hier van dezelfde orde als bij de nieuwe huurwoningen en bedraagt ongeveer 30%. De huurquotedaling bij de oudere woningen is betrekkelijk gering, door de huurverhogingen.

6.5. Huurquotes bij nieuwe woningwetwoningen per inkomensdeciël (totaal-inkomen)

Tot nu toe werd de ontwikkeling van huren en bruto-kooplasten vergeleken met die van de netto verdiende lonen, een van de weinige cijferreeksen die de gehele periode 1950-1980 beslaan. De positie van deze inkomensgroep in het totale spectrum wijzigde enigszins. Bovendien nam de inkomensongelijkheid duidelijk af. Daarom is het interessant om gegevens in de berekeningen te betrekken, waar veranderingen in inkomensniveau en inkomensverdeling uit blijken.

Op grond van de statistiek van de inkomensbelasting zijn in verschillende jaren de decielverdelingen van het totaal-inkomen gepubliceerd. Het Centraal Planbureau vervaardigde van deze inkomensstatistiek een zeer bruikbaar overzicht (CPB, 1975), dat betrekking heeft op de jaren 1952-1967. Het Centraal Bureau voor de Statistiek verstrekt ook na 1967 gegevens over de decielverdeling van totaal-inkomens, de meest recente - en voorlopige - cijfers hebben op het belastingjaar 1979 betrekking. Hier is gebruik gemaakt van een vergelijkend overzicht van de inkomensverdeling in 1970, 1973 en 1975 (De Kleyn, 1979), en van afzonderlijke statistieken voor 1975, 1977 en 1979 (CBS, 1980; 1982). Omdat vanaf 1975 ook de AOW- en AWW-ers in de inkomensbelasting vallen, is sindsdien de decielverdeling veranderd: met name bij de lagere decielen nam het gemiddeld inkomen af. Gelukkig beschikken we over de cijfers van 1975 inkl. en exkl. deze groep, zodat het effect van deze wijziging in populatie duidelijk wordt. In het algemeen geldt dat met name de gemiddelde totaal-inkomens

in de eerste decielen sterk van wijziging in de kring van belastingplichtigen afhankelijk zijn.

Bij wijze van voorbeeld wordt nu de theoretische huurquote in de verschillende decielen weergegeven, berekend over de huur van nieuwe woningwetwoningen.

In figuur 9 worden allereerst de huurquotes per deciel uitgezet voor het jaar 1979: de huur exkl. en inkl. objectsubsidies, en de netto-huurquote, na aftrek van subjektsubsidies.

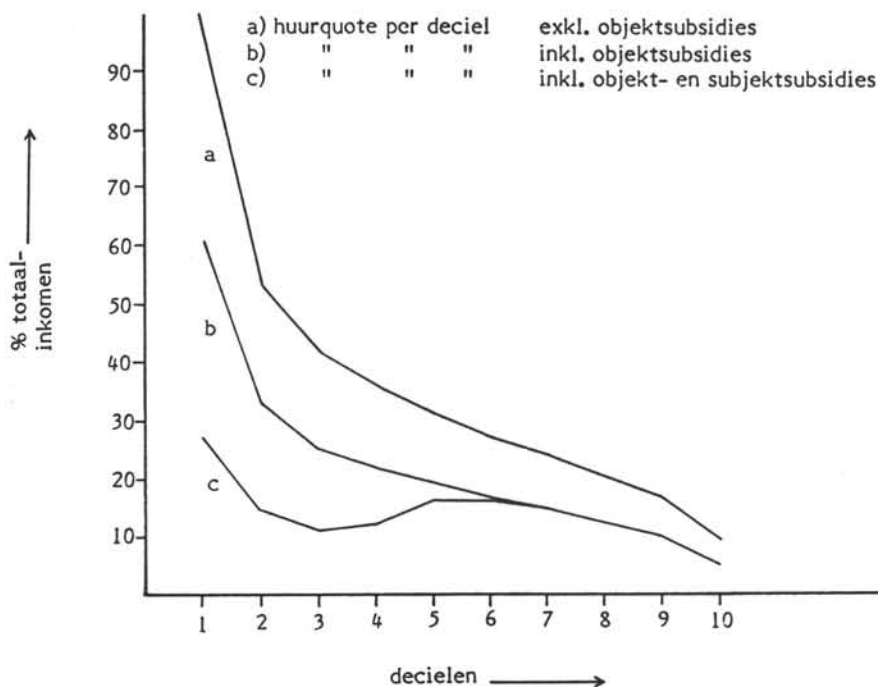


Fig. 9 Berekende huurquote, inkl. en exkl. objekt- en subjektsubsidies, per inkomensdeciël van bewoners van een nieuwe woningwetwoning in 1979 (totaalinkomen).

Als men een huurquote van zo'n 20% als maximaal toelaatbaar beschouwt (een tamelijk willekeurige grens), zou in 1979 vóór aftrek van subjektsubsidies slechts zo'n 20% van de inkomensstrekkers in Nederland een nieuwe woningwetwoning kunnen betrekken; na aftrek van objectsubsidies zou dit percentage al tot 50 gestegen zijn. De invloed van de subjektsubsidies is met name voor de onderste 50% erg groot. Deze subjektsubsidies meegerekend, is in 1979 voor bijna 90% een nieuwe woningwetwoning "betaalbaar". Vanaf het tweede inkomensdeciël verlaagt de subjektsubsidie de woonlast tot minimaal 11,5 en maximaal 16% van het totaal-inkomen.

Figuur 10 toont de veranderingen in theoretische huurquotes (vraaghuuren) van het tweede tot en met het zevende inkomensdeciël tussen 1954 en

1979. Allereerst blijkt uit deze figuur de invloed van de definitiewijziging in 1975: de daling van het gemiddelde decielinkomen in verband met het meetellen van AOW- en AWW-ers, heeft met name bij het tweede tot het vijfde deciel een verhoging van de gemiddelde quote tot gevolg. Verder blijkt dat de spreiding in huurquotes in de loop der tijd afnam. Dit hangt nauw samen met het feit dat het vierde en lagere deciel een relatief snelle inkomensstijging kenden. De verminderde inkomensongelijkheid betekende voor de lagere inkomensgroepen een verbeterde toegankelijkheid van nieuwe woningwetwoningen.

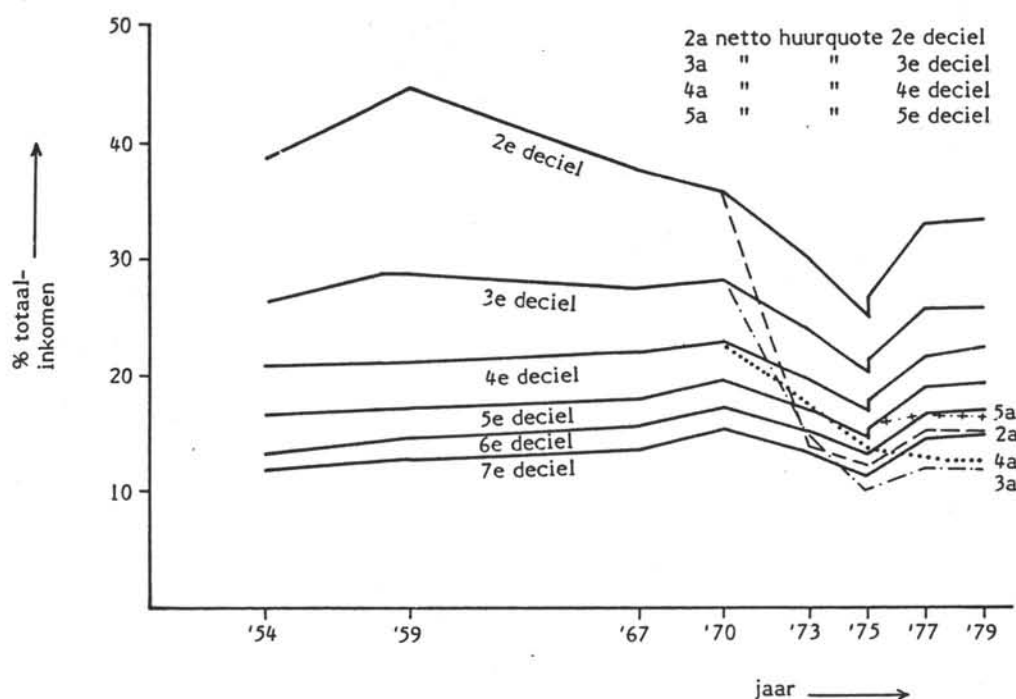


Fig. 10 Berekende huurquotes per inkomensdeciël (totaal-inkomen) van bewoners van nieuwe woningwetwoningen met een gemiddelde vraaghuur, inkl. en exkl. subjektsubsidies (1954-1979).

De introductie van de individuele huursubsidie vond plaats in een periode dat ook de inkomensongelijkheden duidelijk verminderden. Het effect van de subjektsubsidies op de berekende huurquotes is voor de lagere decielen buitengewoon groot. De spreiding in de quotes neemt sterk af. Lagen de quotes van de vraaghuuren in 1975 tussen de 12% en de 27%, na aftrek van de subjektsubsidie is dit veranderd in 10% en 16%.

Interessant is met name de huurquote van het vijfde deciel. Men zou, in afwijking van het Centraal Planbureau, het modale inkomen kunnen definiëren als het inkomen dat 50% van de inkomensstrekkers ten minste verdient. Overigens is dit "modale inkomen" beduidend lager dan het gemiddelde van alle belastingplichtigen tezamen (zie figuur 11 in de volgende paragraaf). De volkshuisvestingsprijs is dan die vraaghuur van nieuwe

woningwetwoningen, waarbij de normhuurquote voor modaal niet overschreden wordt. Stelt men die normhuurquote op ongeveer 15%, dan blijkt dat over de hele periode bezien de woningwetwoningen de "volkshuisvestingsprijs" redelijk benaderden. Tussen 1954 en 1970 was er van een langzame stijging van de huurquote bij "modaal" sprake, daarna van een daling, die tot 1975 voortduurde. De officiële introductie van de volkshuisvestingsprijs in de Nota Huur- en Subsidiebeleid vond plaats toen de vraaghuren van woningwetwoningen zich ten opzichte van het vijfde inkomensdeciël op een betrekkelijk laag niveau bevonden, lager zelfs dan in 1954! Dit overigens terzijde. De snelle stijging van de vraaghuur ten opzichte van het gemiddeld totaal-inkomen in het vijfde deciel maakt de discussie nadien over het al of niet realiseren van die volkshuisvestingsprijs begrijpelijk. Maar ook in 1979 werd de betrekkelijk hoge quote van 1970 nog niet bereikt. Opvallend is dat na 1975 ook de inkomensstrekkers uit het vijfde deciel bij het betrekken van een gemiddelde nieuwe woningwetwoning gebruik kunnen maken van de individuele huursubsidie. De subjektsubsidie vlakt ook voor deze groep de huurquote-stijging duidelijk af. De huurquote ten opzichte van de netto-huren overschrijdt de 16% nauwelijks.

De algemene konklusie uit het voorgaande luidt, dat in verhouding tot de totaal-inkomens de betaalbaarheid van nieuwe woningwetwoningen door de inkomensstijging én -egaliserende voor de lagere inkomensgroepen tot 1975 verbeterde, dat de subjektsubsidies deze tendens in hevige mate versterkten en dat, er zich na 1975 relatief snelle stijgingen van de vraaghuren voordeden, die in vergaande mate door de subjektsubsidies werden opgevangen.

6.6. Huurquotes bij nieuwe woningwetwoningen per beroepsgroep (totaal-inkomen)

In figuur 11 zijn tot slot de huren van nieuwe woningwetwoningen uitgezet tegen het gemiddeld totaal-inkomen van enkele beroepsgroepen en werknemers, zelfstandigen, gepensioneerden en het totaal gemiddelde van alle belastingplichtigen tezamen; hieronder vallen ook beroepslozen en directeuren. Ter vergelijking bevat figuur 11 ook de huurquotes van het vijfde inkomensdeciël, én van werknemers in de nijverheid met een bruto-inkomen beneden de loongrens ziekenfonds. De verschillende lijnen geven in feite niets anders dan de specifieke inkomensontwikkelingen weer. De konklusies zijn dan ook betrekkelijk eenvoudig.

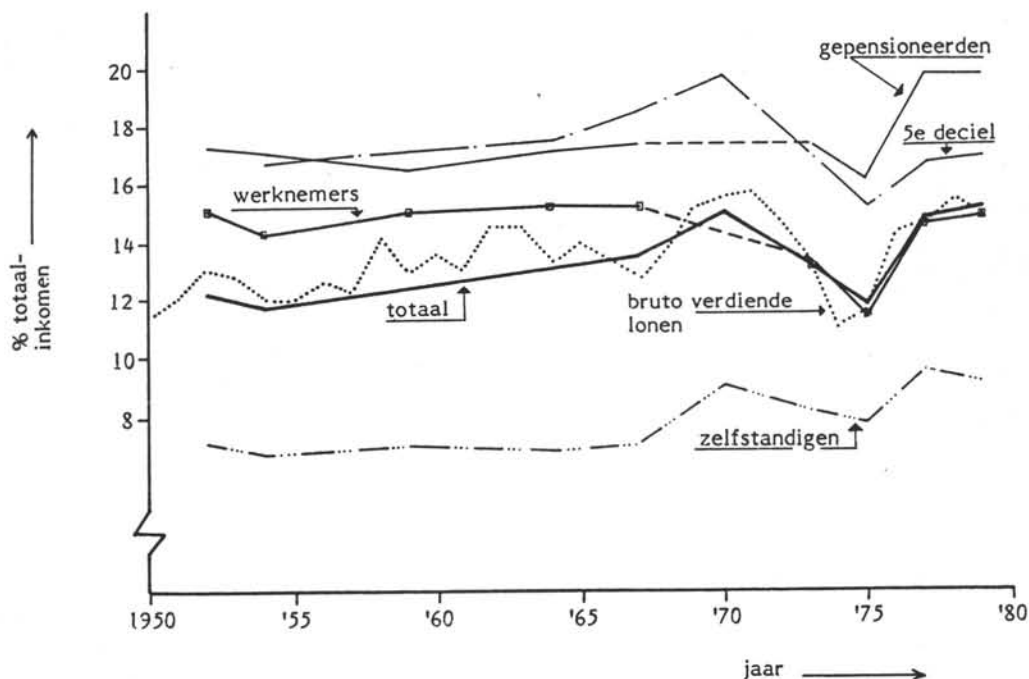


Fig. 11 Huurquotes bij nieuwe woningwetwoningen berekend over het gemiddeld totaal-inkomen, totaal, van het vijfde deciel, bij zelfstandigen, werknemers, gepensioneerden, alsmede de huurquote berekend over de bruto verdiende lonen.

Allereerst blijkt dat ten opzichte van de totale populatie belastingplichtigen, de huurquotes van werknemers daalden, c.q. hun inkomen relatief snel steeg. In 1979 liggen beide gemiddelde inkomens en huurquotes op nagenoeg hetzelfde niveau, terwijl er in 1952 nog een belangrijk verschil bestond.

In de tweede plaats blijkt dat de huurquotes, die over het gemiddeld totaal-inkomen van alle belastingplichtigen berekend zijn, over de gehele periode zeer nauwkeurig met die van werknemers in de nijverheid overeenstemmen. Kennelijk zijn de bruto-verdiende lonen (inklusief vakantietoelage) een goede indikator van de gemiddelde inkomensontwikkeling van alle belastingplichtigen. Opvallend is tegelijk dat de bruto-verdiende lonen minder snel stegen dan de totaal-inkomens van de werknemers; de positie van arbeiders in de nijverheid ten opzichte van de overige groepen werknemers werd kennelijk minder gunstig. Wellicht hangt dit samen met de groei van de dienstverlenende sektor, en tegelijk van de groep employees.

Tenslotte zijn er tussen de berekende huurquotes belangrijke niveauverschillen: de quotes liggen bij het 5e deciel op een hoog niveau in vergelijking met het totaal gemiddelde; zelfstandigen hebben relatief lage, gepensioneerden hoge quotes. De niveauverschillen nemen na 1970 in betekenis af, uitgezonderd de quotes bij de gepensioneerden in 1977 en 1979:

wellicht daalde bij deze groep het gemiddeld totaal-inkomen relatief sterk doordat ook de AOW-ers in de belastingstatistiek werden opgenomen.

6.7. Slotopmerkingen

Het voorgaande kan kort worden samengevat. In verhouding tot de verdiende lonen werd de vooroorlogse woningvoorraad, inclusief de prijsverhogende effecten van voorraadmutaties, tot 1975 goedkoper. Daarna nemen de quotes geleidelijk toe. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde huurwaarde per woning, berekend over de gehele woningvoorraad. De stijging van deze quotes na 1975 is echter bijzonder groot. Dit hangt nauw samen met de expansie van de koopsector en de wijze waarop de huurwaarde van eigen woningen wordt vastgesteld. De quotes bij nieuwe huurwoningen stegen tamelijk snel, de afstand tussen voorraad en nieuwbouw nam in de loop der tijd sterk toe. In de koopsector vlogen na het midden van de jaren zeventig de bruto-hypotheekquotes omhoog.

Relatief veel aandacht is besteed aan de quotes bij nieuwe woningwetwoningen. De bruto-verdiende lonen van werknemers in de nijverheid vallen in ongeveer het zesde en zevende deciel (totaal-inkomen). Terwijl in hogere decielen de quotes - zij het licht - stijgen, is er bij de lagere decielen van een duidelijke daling sprake. Deze daling is het gevolg van een inkomensnivellering die gestaag voortzette. Na 1970 dalen door de introductie en uitbreiding van de individuele huursubsidie de netto-huurquotes bovendien nog eens extra. Voor grote groepen van de bevolking verbeterde derhalve de betaalbaarheid aanzienlijk. De verbetering van de inkomenspositie van werknemers leidde tenslotte tot een daling van de berekende huurquotes. Deze, positief te waarderen, ontwikkelingen verkeerden echter na 1975 in het tegendeel.

Het is natuurlijk van groot belang welke inkomenstatistiek wordt gebruikt. Vermeldenswaard is de grote overeenkomst tussen de statistiek van de bruto-verdiende lonen van werknemers en de gemiddelde totaal-inkomens van alle belastingplichtigen tezamen. De berekende quotes hangen dan vooral met de keuze van een bruto- of netto-loon samen. Voor de koopsector is een netto-loonbegrip onbruikbaar als men met de bruto- hypotheekquotes werkt. Voor de huursektor kunnen beide inkomens worden gehanteerd; het bruto-inkomen heeft als voordeel dat het belastbare- of tabelinkomen dat voor de individuele huursubsidie geldt het meest benaderd wordt. Het voordeel van de netto-inkomens is een goede aansluiting aan statistieken met betrekking tot de bestedingen van huishoudens. De diskrepantie tussen bruto en netto nam in de loop der tijd toe, met name na het einde van de jaren zestig. Voor de huurders betekende dit een relatieve sterke huurdruk op het netto-inkomen. Voor de kopers had dit in netto termen - alle overige variabelen gelijk blijvend - een daling van de woonlast tot gevolg. Want met de hogere belastingdruk en het hogere marginale belastingtarief en de hogere rente, werd ook de fiskale aftrek van hypotheekrente belangrijker.

Tenslotte moet gewezen worden op een belangrijke beperking van de hiervoor weergegeven berekeningen. Er is alleen gebruik gemaakt van gemid-

delden; de spreiding rond die gemiddelden bleef buiten beschouwing. Het zal dus duidelijk zijn dat de verdeling van woonlasten in sterke mate door de spreiding in inkomen en huren wordt bepaald. Op grond van het voorgaande kunnen dan ook weinig of geen konklusies getrokken worden over de positie van probleemgroepen op de woningmarkt of die verbeterd of verslechterd is in de loop der jaren.

7. BESLUIT

In het voorgaande werd, op grond van beschikbaar statistisch materiaal, een overzicht geboden van de woonlasten ontwikkeling op makro-niveau en de prijsontwikkelingen binnen de volkshuisvesting. Doordat ook inkomens- en prijsniveaus bekend waren, konden "theoretische huurquotes" berekend worden. Van de periode 1900-1950 waren slechts summiere indicaties van woonlasten- en prijsontwikkelingen voorhanden, zodat in het derde hoofdstuk met een globale schets volstaan moest worden. De na-oorlogse periode kwam echter uitgebreid aan bod. Hiervan waren vele nagenoeg complete cijferreeksen beschikbaar.

Er blijkt een nauw verband te bestaan tussen economische groei en de ontwikkeling van de woonlasten op makro-niveau. Een verband dat ook uit het gememoreerde buitenlandse onderzoek overduidelijk naar voren komt. In periodes van **reële inkomensgroei** neemt per hoofd van de bevolking het huur(waarde) aandeel in de konsumptieve bestedingen toe. Dit geldt voor de jaren twintig en voor de periode na de Wederopbouw tot ongeveer de tweede oliecrisis. Een stijgende welvaart - en wellicht de verwachting dat deze stijging zich zal voortzetten - leidde tot een grotere vraag naar woningen. Het volume van de woonkonsumptie groeit, er worden veel woningen gebouwd, de woningbezetting daalt en de gemiddelde woningkwaliteit stijgt. Ook stijgen de prijzen; de bouw- en stichtingskosten, de nieuwbouwhuren en de voorraadhuuren. De reële prijsstijging van de voorraadhuuren is echter sterk van het overheidsbeleid afhankelijk en spoort in nagenoeg geen enkele periode met bijvoorbeeld de bouwkostenontwikkeling. De betekenis van de prijskomponent in de groei van de woonuitgaven is op voorhand moeilijk te schatten en kan per periode variëren. Vermoedelijk zijn in de periode na de Eerste Wereldoorlog de prijzen - mede door de afbouw van het huurbeleid - sterk gestegen. Dat gebeurde ook in de periode 1950-1960. Daarna was de reële prijsstijging betrekkelijk gering en moest derhalve het konsumptievolume in belangrijke mate de hogere woonuitgaven verklaren.

Als de **reële inkomensgroei per capita stagneert**, of daalt, neemt het huurwaardeaandeel snel toe. Dit was het geval tijdens de grote crisis, van 1930-1936, dit is nu het geval (sinds 1980), en in twee korte periodes, namelijk 1950-1952 en 1956-1960. In dergelijke periodes stijgen de reële bouwkosten weinig of niet; er kan zelfs van een daling sprake zijn. Maar de voorraadhuuren laten een vertraagde reactie op de inkomensontwikkelingen zien, zodat er per saldo van een reële huurstijging sprake is. Dit is althans het geval bij de aanvang van de recessie. Ook hier geldt dat de omvang van reële huurstijging sterk van het overheidsbeleid afhankelijk is. In de jaren dertig was het huurbeleid de facto afgeschaft. In alle na-oorlogse periodes

van stagnerende inkomensgroei en stijgend huurwaarde-aandeel werden door de overheid daarentegen forse huurstijgingen doorgevoerd. Bij een lange duur van de stagnatie is een doorgaande huurstijging echter onwaarschijnlijk. De vraag naar goedkope huurwoningen stijgt, de weerstanden tegen verhogingen nemen toe. In de jaren dertig daalden de huren na enkele jaren. Dit bracht een vermindering van de inkomsten uit woningexploitatie met zich, temeer daar de verplichtingen aan rente en aflossing bleven. Een dergelijke daling was echter onvoldoende om een stijging van de huurdruk op het budget van de bewoners te voorkomen. Ook nu, anno 1984, is een matiging van de huurstijging niet onwaarschijnlijk, niet in het minst omdat de budgettaire voordelen van een huurverhogingsbeleid niet groot lijken te zijn (Adviesgroep Partners B.V., 1983). Het is echter nog niet duidelijk of ook nu een daling van het rendement van woningexploitatie een uitkomst van deze ontwikkeling zal zijn.

Een speciaal geval vormen de **periodes met hoge inflatie**. In en na de oorlogen namen de kosten van levensonderhoud zeer snel toe, gepaard gaand met een forse stijging van de nominale lonen, zodat een reële loondaling voorkomen werd. De voorraadhuuren volgden deze ontwikkeling echter niet. Deels wordt dit door de vertraagde aanpassing van deze huren aan prijzen en inkomen veroorzaakt, deels wordt deze prijsstarheid door overheidsbeleid versterkt. Omdat de bouwkosten tot een ongekend niveau oplopen, wordt er weinig gebouwd en neemt het volume van de woonconsumptie weinig toe, of daalt zelfs. Dit alles resulteert dan in een daling van het huurwaarde-aandeel in de konsumptieve bestedingen.

Sinds het midden van de jaren zestig was er in Nederland eveneens een forse inflatie. Ook toen zou - in een vrije markt - een reële huurddaling niet uitgesloten zijn geweest. Het huurbeleid in die periode was er verbaal op gericht om de huren redelijk met de inkomens, kosten van levensonderhoud en de bouwkosten te laten sporen. Maar tegelijk was een belangrijke - en lang niet altijd uitgesproken - doelstelling van ondermeer datzelfde huurbeleid, om de inflatie af te remmen, door huurprijsmatiging. Door deze tegengestelde doeleinden is het moeilijk de zelfstandige invloed van de huurprijsbeheersing te schatten. Ondanks de al met al beperkte reële huurstijging nam de makro-woonlastenquote duidelijk toe. Hiervan waren een stijging van de bouw- en stichtingskosten, van het volume van de woonconsumptie én van het eigen-woningbezit de oorzaak. In tegenstelling tot de oorlogsperiodes groeiden de reële inkomens snel en was bij de konsument de verwachting van verdere groei hoog gespannen. De vraag naar woningen steeg dan ook, temeer daar de prijsstijgingen in de voorraad bescheiden waren. Voorzover er belangrijke prijsstijgingen bij nieuwbouw dreigden, werden deze door het subsidiebeleid van de overheid opgevangen. En in periodes van inflatie is investeren in onroerend goed, gefinancierd met vreemd vermogen, een aantrekkelijke propositie. Vandaar de groei van het eigen-woningbezit. Omdat de huurwaarde van koopwoningen in de Nationale Rekeningen relatief snel werd bijgesteld, nam de makro-woonlast nog eens te sneller toe.

De studie, waarvan in dit working paper verslag is gedaan laat nog vele vragen open, en vele vervolgonderzoeken zijn wenselijk.

In de eerste plaats is het wenselijk het verband tussen welvaartsniveau en

woonbestedingen verder te kwantificeren, door een nauwkeuriger berekening van inkomens- en prijselasticiteiten dan in hoofdstuk 4 mogelijk was. In de tweede plaats is het wenselijk de waarde, de hoeveelheid en de prijs van de woonconsumptie op makro-niveau nader te bestuderen. Een hoeveelheidsindex is thans niet voorhanden. Met name een kwaliteitsindex van de voorraad - bijvoorbeeld op basis van voorraadcijfers op een peildatum, de nieuwe jaargangen woningen sindsdien toegevoegd, de woningonttrekkingen sindsdien en een verouderingsfaktor te berekenen - is voor verdere econometrische analyses hard nodig. De thans beschikbare cijfers over de waarde van de woonconsumptie laten de nodige ruimte voor twijfel. Met name is niet duidelijk hoe de huurwaarde aan koopwoningen wordt toegerekend en welke wijzigingen in berekeningswijze plaatsvonden. Het vermoeden bestaat dat tot het begin van de jaren zeventig de huurwaarde werd onderschat, en dat daarna de schattingen bepaald aan de hoge kant waren. Tenslotte vergt de prijsindex van de woonconsumptie nadere studie. Hier is de CBS-huurprijsindex gebruikt. Die index bevatte voor de periode tot 1973 wellicht volume-elementen. Belangrijker is dat alleen de prijsontwikkeling in de huursektor wordt gemeten, en niet de veranderingen in huurwaarde. Als men de huurprijsindex dan gebruikt als de faktor van de makro-huurwaarde, veronderstelt men dat die huurwaarde qua niveau weinig van de gemiddelde huur verschilt en dat de veranderingen in niveau parallel lopen met de huren. Uit het voorgaande bleek, dat beide veronderstellingen onjuist zijn. De huurprijs-index meet daarnaast alleen de veranderingen in kale huur. Sinds 1975 zijn er veel ontvangers van individuele huursubsidies; huurprijsstijging die de inkomensstijging overtreffen worden in belangrijke mate door de overheid gecompenseerd, dan ook lager dan de huurprijsindex laat zien. In de derde plaats is nader onderzoek naar de verdeling van woonlasten en naar de veranderingen die zich in die verdeling voordeden, gewenst.

BIJLAGE

Enkele gegevens over nieuwe woningen 1950 - 1980

Inleiding

In aanvulling op de weergave van de ontwikkeling van de voorraadhuren wordt nu in deze bijlage de prijsontwikkeling van nieuwbouw geschetst, ook weer met behulp van indexen.

Onder de "prijs van nieuwbouw" worden hieronder verschillende zaken verstaan: de hoogte van de investering én de daarmee samenhangende vraag- en exploitatiehuur of bruto-hypotheeklasten. Eerst wordt de investeringskant belicht, daarna de lastenkant.

De vraaghuur is de huur die het eerste jaar aan de bewoners in rekening wordt gebracht. De "exploitatiehuur" is de vraaghuur plus objektsubsidies. Met opzet is de term kostprijshuur vermeden. Het is niet uitgesloten dat de exploitatiehuur een meer dan voldoende dan wel onvoldoende rendement van de woningexploitatie veroorzaakt. De positie van de verhuurder blijft hier echter geheel buiten beschouwing. De bruto-hypotheeklast kan worden omschreven als de lasten van rente (vóór fiscale aftrek van hypotheekrente) en aflossing bij koop van de woning, uitgaande van 80%

een hypotheek met een looptijd van 30 jaar op annuïteitsbasis, tegen een hypotheekrente die gelijk is aan het jaargemiddelde. Zowel vraag- en exploitatiehuren als bruto-hypotheeklasten gelden alleen voor het eerste jaar van bewoning. Het is in principe mogelijk om per jaargang woningen vanaf 1950, op grond van veronderstellingen over het verloop van huren, exploitatiekosten, subsidies en dergelijke, de lasten voor bewoner en overheid, c.q. de netto-opbrengsten voor de verhuurder te schatten, in het vervolg daarop zou de kontante waarde kunnen worden berekend. Een dergelijke berekening is hier echter achterwege gebleven. Voor een vergelijking met de voorraadhuren is deze beperking echter van groot belang, want de uitgaven voor de bewoner van een nieuwe woning namen na het eerste jaar niet even snel toe als de prijs van opeenvolgende jaargangen nieuwe woningen. Veel- eer zal die woonuitgave zich - bij verhuur - ontwikkelingen overeenkomstig de wettelijk toegestane huurverhogingen in de woningvoorraad.

De hoogte én de ontwikkeling van investeringen en woonlasten verschillen tussen de financieringssectoren sterk (de woningwet-, premiehuur-, premiekoop en vrije sektor). Daarom worden de prijsontwikkelingen zoveel mogelijk naar sektor uitgesplitst. Echter, de beschikbare gegevens zijn niet volledig. In het nu volgende schema is vermeld vanaf welk jaar welke gegevens bekend zijn. Een korte toelichting volgt daarna.

Schema 1 Datum waar na gegevens per financieringscategorie beschikbaar zijn.

	financieringssektor			
	woning- wet	premie- huur	premie- koop	vrije sektor
bouwkosten index (CBS)	1950 ¹⁾	-	-	-
bouwkosten/aanneemsom	1950 ¹⁾	1951		1951
grondkosten	1950 ¹⁾	-	-	-
stichtingskosten	1950 ¹⁾	1960 ²⁾	1960	-
vraaghuur	1950 ¹⁾	1950 1960 ³⁾	nvt	nvt
objektsubsidie 1e jaar	1950 ¹⁾	1950	1960	nvt
m ² kern/woon-oppervlak ⁴⁾	1950	na 1954		1962

- 1) gewogen gemiddelde van normale en bejaardenwoningen, exkl. bedden in tehuizen en wooneenheden, van gegunde woningen (jaarverslagen CDV, resp. DGVH).
- 2) gepubliceerd vanaf 1969 in jaarverslagen CDV en CBS maandstatistiek bouwnijverheid; geschat voor de periode 1960-1969. Betreft de beleggers- én de premiecorporatiewoningen, voorzover het normale of bejaardenwoningen zijn, waarvoor in het desbetreffende jaar een toezegging voor subsidie is gegeven.
- 3) zie 2. Huur is gewogen gemiddelde naar gemeenteklasse (periode 1960-1969); na 1969 overgenomen uit CBS maandstatistiek bouwnijverheid. Van 1950 tot 1970 is ook de huur bekend van voltooide gewone woningen exkl. bejaardenwoningen. In 1968 en 1969 is deze huur nagenoeg gelijk aan die van de gewone en bejaardenwoningen, waarvoor subsidie is toegezegd.
- 4) afkomstig uit de kwalitatieve woningdocumentatie. Tot 1978 werd geen uitsplitsing gemaakt tussen premiekoop- en premiehuur, zodat de tijdreeksen voor deze sectoren niet bruikbaar zijn. Alle kwaliteitsgegevens hebben betrekking op gunningen, subsidies of bouwvergunningen toegezegd.

Alleen van de woningwetwoningen bestaan volledige tijdreeksen, reden om aan deze sektor met name aandacht te schenken. Vanaf 1960 kunnen van alle gesubsidieerde woningen de objektsubsidies en aanvangslasten worden vermeld, eventueel als percentage van de stichtingskosten. Van de onge-subsidieerde sektor kosten onbekend. Omdat deze grondkosten zowel qua hoogte als ontwikke-

ling sterk van de overige sectoren afwijken, was een betrouwbare schatting van de stichtingskosten niet mogelijk. De kwalitatieve woningdocumentatie van het CDV resp. DGVH laat een correctie van de stichtingskosten en vraaghuurontwikkeling naar veranderingen in woningkwaliteit bij woning-
 ehuur- en premie-
 koopwoningen tot 1977 ontbrak, is een dergelijke correctie voor de premiewoningen niet toegepast.

In het schema staat niet de CBS-statistiek van de koopprijzen vermeld. Strikt genomen heeft die koopprijzestatistiek in beperkte mate op nieuwe woningen betrekking en zou een weergave ervan hier niet thuishoren. Een vergelijking met de stichtingskosten en financieringslasten van nieuwe koopwoningen is echter interessant, en daarom zal de index van de koopprijzen van vrij te aanvaarden eengezinshuizen worden vermeld. De betreffende gegevens zijn vanaf 1965 beschikbaar.

Bouwkosten, stichtingskosten en verkoopprijzen

In tabel B.1. worden voor een aantal jaren de reële indexen weergegeven van de bouw- en stichtingskosten en de verkoopprijzen, evenals het absolute niveau in 1980. Omdat de startdata van de reeksen verschillen, is 1980 als basisjaar genomen.

Tabel B.1. Reële indexen van bouw- en stichtingskosten en van koopprijzen over de periode 1950-1980, (1980=100) en de hoogte der kosten en koopprijzen in 1980.

	stichtingskosten			CBS bouwkosten- index	koopprijzen vrij te aanvaarden eengezinshuizen
	woningwet	premie- huur	premie- koop		
1950	39	-	-	54	-
1955	4	-	-	64	-
1960	49	48	42	62	-
1965	58	59	54	70	58
1970	76	73	71	79	61
1973	78	80	82	86	69
1975	82	73	80	87	-
1977	89	83	97	90	95
1980	100	100	100	100	100
niveau					
1980	f.113.792	f.123.560	f.138.053	-	f.138.300

Over de gehele periode 1950-1980 stegen de bouwkosten en stichtingskosten van woningwetwoningen aanmerkelijk sneller dan de kosten van levens-
 onderhoud: de reële indexen namen met een faktor 1,85 resp. 2,55 toe. Ook

de stichtingskosten van de andere woningen stegen vanaf 1969 aanzienlijk sneller dan de kosten van levensonderhoud. Hoewel er per jaar duidelijke verschillen zijn in de stijging van de afzonderlijke indexen, blijkt dat er in 1965, 1974/75 en 1980 knooppunten bestaan. Over de periode '65-80 bezien namen de stichtingskosten en koopprijzen nagenoeg even snel toe.

Hier zal niet uitgebreid worden ingegaan op een verklaring van de ontwikkeling van de bouwkosten of koopprijzen. Verwezen wordt naar ondermeer de studie van Van Hooren (1979), resp. de artikelen van Engberts en Happel (1980) en Hartog c.s. (1981). Wel komt hieronder de ontwikkeling van aanneemsommen en stichtingskosten uitgebreider aan de orde.

Sinds 1948 wordt door de Centrale Directie van de Volkshuisvesting van de nieuwe woningwetwoningen een kwaliteitsregistratie verzorgd. Er kan een poging worden gewaagd het verschil tussen de bouwkostenindex van het CBS en de index van de stichtingskosten van woningwetwoningen - zij het gedeeltelijk - te verklaren. Daartoe wordt nu eerst de kwaliteitsontwikkeling geschetst. De gegevens over de woningkwaliteit zijn ontleend aan de publikatie van Bruggeman (1980).

In de figuren B.1. en B.2. zijn van de eengezinswoningen respectievelijk de woningen in mee

vlak vermeld, evenals de gemiddelden per vertrek. Vanaf 1970 neemt het aandeel open keukens bij de woningwetwoningen sterk toe; ook de open keukens zijn als afzonderlijk vertrek geteld. Bovendien is een schatting gemaakt van het minimale woonoppervlak van de woning, overeenkomstig de eisen die in de Voorschriften en Wenken zijn vervat. Deze schatting kon worden gemaakt op grond van het gemiddeld aantal kamers per woning. Omdat er geen vaste relatie bestaat tussen het aantal kamers en bedden, dan wel verblijfseenheden, is door een summier analyse van de woonprogramma's dat het aantal kamers bieden kan, een gebied bepaald waarbinnen die minima zeker zullen liggen. In de figuren B.1. en B.2. is dit "minimumgebied" aangegeven. De ondergrens geldt als het absolute minimum.

De kwaliteit van woningwetwoningen nam met name tussen 1960 en 1970 duidelijk toe, terwijl het aantal vertrekken per woning nagenoeg gelijk bleef. De gemiddelde oppervlakte per vertrek steeg dan ook, van 19m² in 1950 tot ongeveer 20m² in 1970. Nadien is er van een daling van zowel de woon- als kernoppervlakte, als van het aantal vertrekken sprake. Per saldo steeg de vertrekoppervlakte nog iets. De woningen werden gemiddeld kleiner, maar niet minder ruim. De vermindering van de woninggrootte vond bij nadere bestudering van de cijfers, vrijwel uitsluitend bij de woningen in meergezinshuizen plaats. Dit blijkt ook uit figuur B.1.: het kern- en het woonoppervlak daalden met zo'n 20%. Na 1970 bleef overigens de kwaliteit nog stijgen: het aandeel eengezinshuizen nam toe, evenals de variatie in de woningbouw, bijna alle woningwetwoningen kregen een centrale verwarming, het aantal wastafels en toiletten per woning groeide. Deze kwaliteitsverbetering komt vermoedelijk wel in de stichtingskosten tot uiting, maar natuurlijk niet in de oppervlakten.

Uit de figuren B.1. en B.2. blijkt dat de gerealiseerde woonoppervlakte steeds boven de ondergrens van de minimale woontechnische voorschriften ligt. In de wederopbouwperiode was de afstand tussen dit absolute minimum en de woonoppervlakte echter buitengewoon klein. Dit was het resultaat

van het zeer stringente kwaliteitsbeleid uit die dagen. Bij de eengezins-
huizen werd de afstand tot die ondergrens al na 1956 groter, bij de wo-
ningen in de meergezinshuizen zette de kwaliteitsstijging wat later in.
Maar met name na 1962, ongeveer ten tijde van de loonexplosies, nam ten
opzichte van de minima de woonoppervlak sterk toe, in die mate zelfs dat
rond 1965, toen de nieuwe Voorschriften

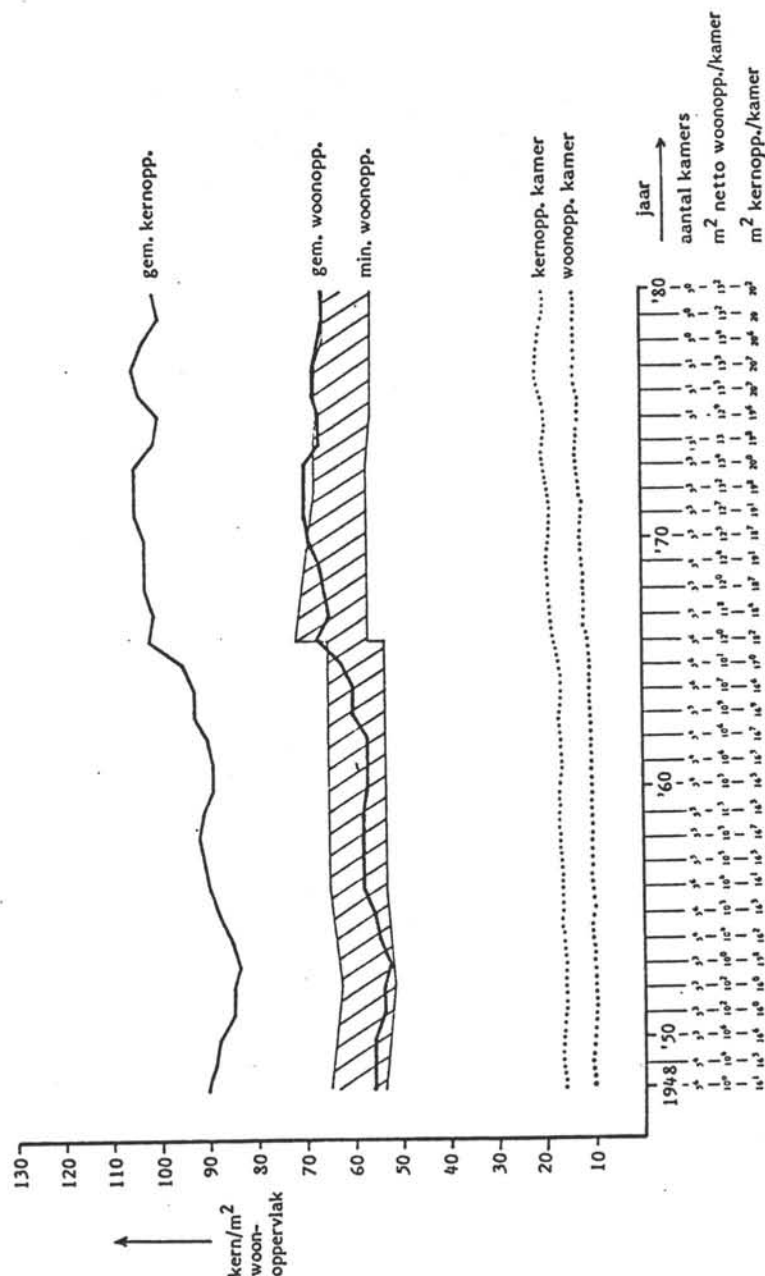


Fig. B.1. Kernoppervlak, woonoppervlak en aantal kamers van woningwet-
woningen (eengezinshuizen) 1948-1980.

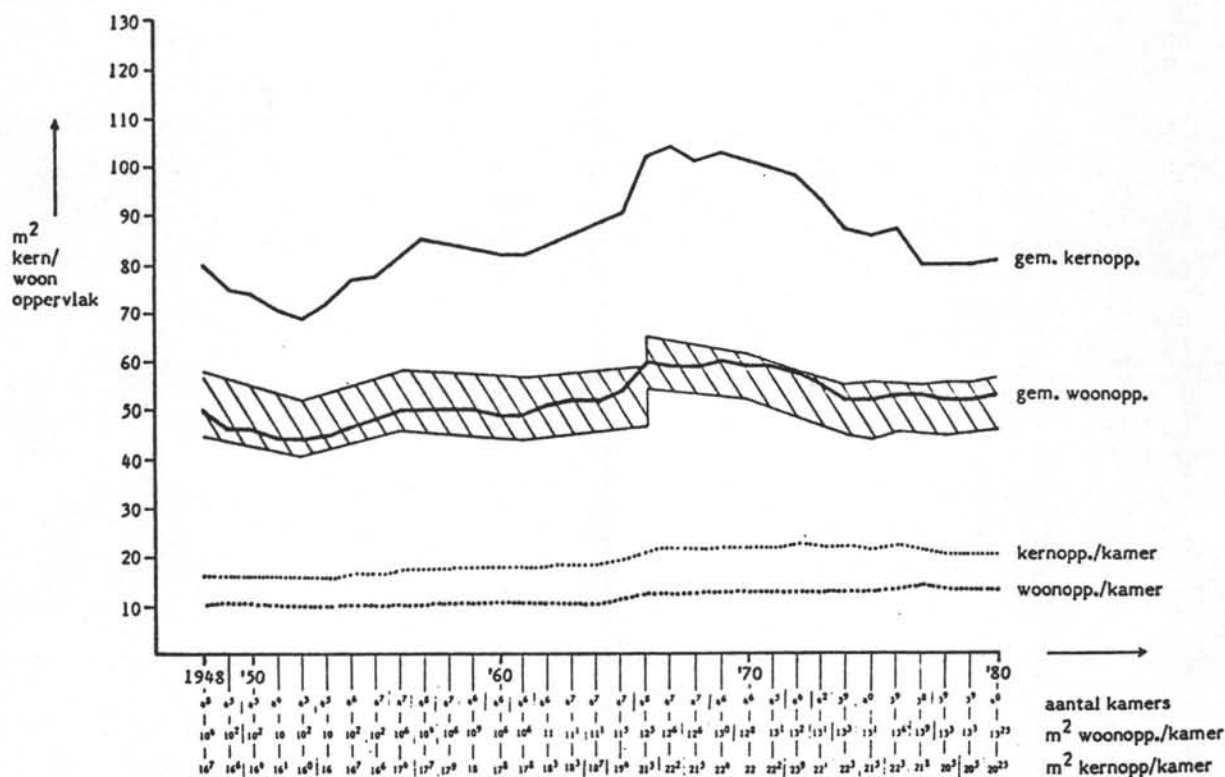


Fig. B.2. Kernoppervlak, woonoppervlak en aantal kamers van woning-wetwoningen (in meergezinshuizen) 1948-1980.

en Wenken werden ingevoerd, de woningen door het minimum plafond schoten. Die Voorschriften en Wenken waren dus in feite een aanpassing aan een reeds ontstane situatie. Ook nadien bleef de woningkwaliteit ten opzichte van de - nu hogere - minimumeisen stijgen. Na 1970 blijft de afstand tot de bovengrens van de minima tamelijk konstant; bij de eengezinshuizen valt sindsdien het woonoppervlak, gemiddeld, met die bovengrens samen.

Stichtingskosten en woningkwaliteit

In hoeverre werkte de hogere woningkwaliteit in de stichtingskosten door? Om dit te kunnen bepalen, moet onderscheid gemaakt worden tussen allereerst de stichtingskosten en de bouwsommen. Bij de stichtingskosten zijn de grondkosten geteld, bij de bouwsommen niet. Een stijging van de grondkosten kan dus een autonome invloed hebben op de ontwikkeling van de stichtingskosten. Bovendien is het onderscheid tussen de bouw- of stichtings-

kosten inklusief en eksklusief centrale verwarming belangrijk. Vanaf het einde van de jaren zestig zijn nagenoeg alle woningwetwoningen met CV uitgerust, voor 1965 is dit meer uitzondering dan regel. De prijsverhogende invloed van de betere voorzieningen in de woning is dus ook belangrijk. In figuur B3 zijn de reële indexen van de stichtingskosten, de bouwsommen en de bouwsom per m² kernoppervlak getekend, evenals de reële CBS-index van de bouwkosten. Vanaf 1969 zijn de stichtingskosten inklusief CV, de bouwsommen zijn vanaf 1969 zowel inklusief als eksklusief CV vermeld, de bouwsommen per m² kernoppervlak zijn eksklusief CV.

Bezien we eerst het verschil tussen bouw- en stichtingskosten inklusief CV. Zoals vermeld, wordt dit verschil door de ontwikkeling van de grondkosten bepaald. Ten opzichte van de bouwsom namen de grondkosten met name in de jaren vijftig snel toe. In 1950 was het aandeel van de grondkosten in de bouwsom ruim 9%, in 1955 15,1% en in 1960 20,0%. De daling die daarna optrad duurde tot 1966, toen het aandeel van de grond- en bouwkosten (exkl. CV) 16,4% bedroeg; wellicht hangt deze daling samen met het feit dat de woningkwaliteit en dus de bouwsommen snel stegen, terwijl de stijging van de grondprijzen door het toenemend aandeel van de hoogbouw getemperd werd. Nadien is er weer een relatieve grondkostenstijging waarneembaar, tot 1976; in dat jaar was het percentage van de grondkosten wat hoger dan in 1960, namelijk 21,2%. Die toename hing samen met een beperkte groei van de woon- en kernoppervlakte, terwijl meer het aksent werd gelegd op een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu, tot uiting komend in een lagere bebouwingsdichtheid en een relatief sterke grondkostenstijging. Het aandeel eengezinshuizen nam na 1966 bovendien sterk toe. De afstand tussen de indexen van de bouwsom en de stichtingskosten groeide dan ook tot 1960 en na 1968/69 duidelijk.

De bouwsom van woningwetwoningen steeg, blijkens figuur B.3. met name na 1960, sneller dan de CBS-bouwkostenindex. Voor 1953 had het stringente prijs- en kwaliteitsbeleid vermoedelijk een relatieve daling van de bouwsom van woningwetwoningen ten opzichte van de CBS-index tot gevolg. Van 1953 tot 1960 waren de twee indexen nagenoeg gelijk.

Na 1960 nam, zoals eerder vermeld, de woningoppervlakte sterk toe. De

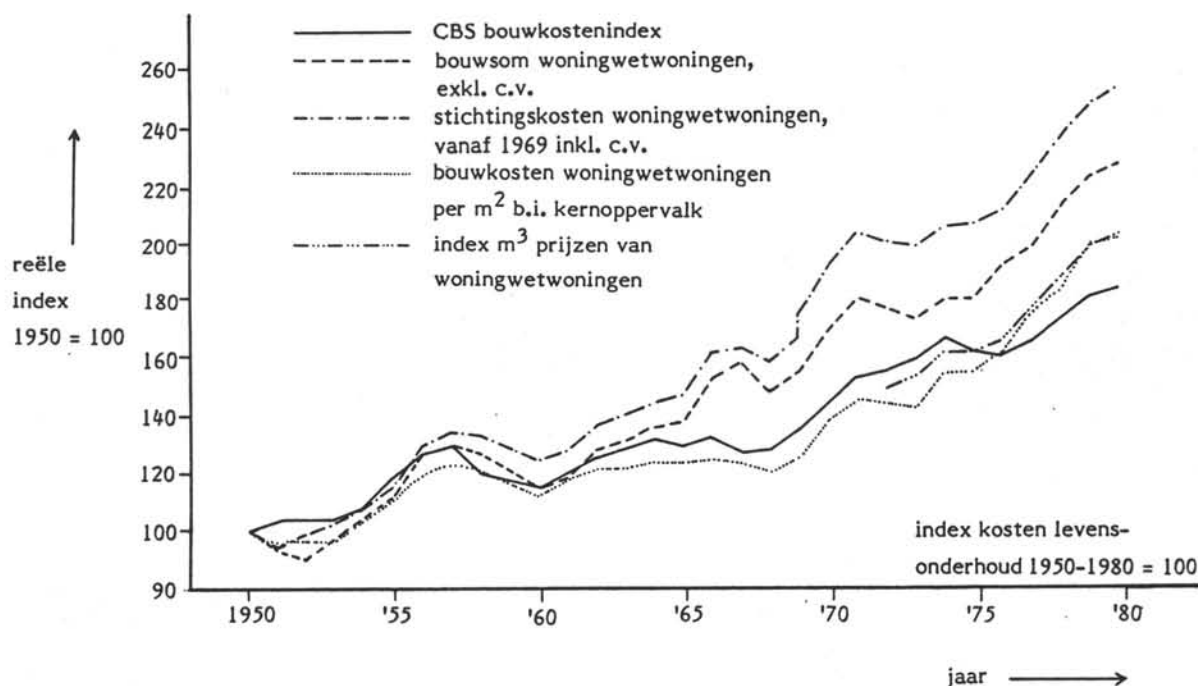


Fig. B.3. Reële indexen bouwsommen, stichtingskosten en bouwkosten (CBS) 1950-1980, 1950=100.

reële index van de bouwsom gekorrigeerd naar de groei van het binnenwerkse kernoppervlak volgt de CBS bouwkostenindex - tot ongeveer 1975 - tamelijk goed. De toename van de bouwsom is dus in vergaande mate aan de groei van het kernoppervlak toe te schrijven. Opvallend daarbij is dat de bouwsom per m² kernoppervlak zelfs lange tijd onder de CBS-index blijft. Waarschijnlijk wordt dit door schaalvoordelen verklaard: bij een groei van het gemiddelde woon- of kernoppervlak wordt de marginale prijs per m² lager dan de gemiddelde prijs. De daling van de woninggrootte na 1971-1972 leidde dan ook omgekeerd tot een relatief snelle stijging van de bouwkosten per m²; wellicht waren ook andere factoren van invloed, zoals de stijging van de kwaliteit van de afwerking van de woning, de toenemende kosten van variatie en de snelle stijging van de bouwkosten in de koopsector welke die van woningwetwoningen meezog.

De index van de bouwsom van woningwetwoningen per m² kernoppervlak is niet de enige maatstaf voor de invloed van kwaliteitsstijgingen op de stichtingskosten. Vanaf 1972 zijn ook de indexcijfers per m³-prijzen van woningwetwoningen bekend (CBS, 1981), die de stijging van de m³ prijzen registreren zonder correcties naar bouwwijze en uitvoeringsniveau, welke in de CBS-bouwkosten-index wel wordt uitgevoerd. Deze index is in figuur B.3. eveneens ingetekend met als basisjaar 1975. Hieruit blijkt dat de veranderingen in bouwwijze en uitvoeringsniveau in belangrijker mate de snellere toename van de bouwsommen dan de bouwkosten-index verklaren.

Over de hele periode bezien wordt veruit het grootste deel van de stichtingskostenstijging door de toename van de bouwkosten (CBS-index) bepaald. Als men de stijging van de stichtingskosten tussen 1950 en 1980 op 100 stelt, is die van de bouwkosten (CBS-index) 73, van de bouwsom per m² kernoppervlak 80 (exkl. CV), die van de bouwsom exclusief CV, 90 en inclusief CV 94.

Huren en stichtingskosten

De stijging van de stichtingskosten en de veranderingen in woningkwaliteit bepalen direkt de vraaghuren evenals de objektsubsidies. Vanaf 1975 wordt in de gesubsidieerde nieuwbouw de huur vastgesteld als percentage van de stichtingskosten; het vraaghuurpercentage wordt mede bepaald door het aantal verblijfseenheden. De subsidie is sluitpost tussen vraaghuur en kostprijsuur. Vóór 1975 was de werkwijze in principe tegenovergesteld. Toen werd de subsidie bepaald op grond van de stichtingskosten en verblijfseenheden (of aantal bedden). Een stijging van de kostprijs door bijvoorbeeld een toename van de rente resulteerde niet automatisch in een subsidiestijging. Maar door de allerwege gevoelde noodzaak om de produktie van woningen op een hoog niveau te handhaven, werd bij een toename van de kostprijsuur frekwent de subsidietabel aangepast, zodat ook toen de verhouding huur-stichtingskosten werd gestabiliseerd.

Hoe ontwikkelde de vraag- en exploitatiehuren zich, bij zowel premiehuur- als woningwetwoningen, als percentage van de stichtingskosten en bouwsommen, gedurende de periode 1950-1980 ?

In figuur B.4. wordt de ontwikkeling over deze periode grafisch weergegeven. Figuur B.4-a heeft op de premiehuur- en figuur B.4-b op de woningwetwoningen betrekking.

Van de woningwetwoningen zijn de meeste gegevens beschikbaar. De vraaghuur en de stichtingskosten zijn ontleend aan de jaarverslagen van de Centrale Directie van de Volkshuisvesting. Omdat sinds 1950 het kernoppervlak bekend is, kon de vraaghuur ook worden uitgedrukt als promillage van de stichtingskosten per m²-kernoppervlak. (De rechter vertikale as in figuur B.4-b) De exploitatiehuur is de vraaghuur plus de objektsubsidies. Tot 1968 werden rentesubsidies verstrekt op woningwetleningen; ook gaven de gemeenten bijdragen in het zogenaamde 7% fonds. De beide subsidies zijn in de exploitatiehuur verwerkt. In 1969 zijn de stichtingskosten inclusief de kosten van centrale verwarming, daarvoor niet; vandaar de sprong in de grafieken.

Met betrekking tot de premiehuurwoningen is het helaas niet mogelijk volledige tijdreeksen te maken. De stichtingskosten moesten voor de jaren 1960-1969 geschat worden, een schatting van de stichtingskosten in de jaren 1950-1959 moet achterwege blijven. Kwaliteitskenmerken ontbreken, doordat in de Kwalitatieve Woningdocumentatie geen uitsplitsing premiehuur- en premiekoopwoningen wordt gemaakt. Derhalve kon de verhouding tussen vraaghuur en stichtingskosten per m² kernoppervlak niet berekend worden. Vanaf 1960 zijn de huren bekend van woningen waarvoor subsidie is verleend; daarnaast is er een cijferreeks die tot 1950 teruggaat van de huren van voltooide woningen. In 1969 convergeren beide reeksen. Figuur

B.4-a laat van beide het aandeel in de stichtingskosten zien; de doorgaande lijnen hebben op de huren betrekking van woningen waarvoor subsidie is toegezegd, de onderbroken lijnen op de voltooide woningen. Tenslotte vond er tussen 1960 en 1965 een wijziging in subsidiemethodiek plaats: de overgang van bijdragen-ineens naar jaarlijkse bijdragen. Van de bijdragen-ineens is het huurverlagende effect geschat, en dit is toegerekend als objectsubsidie in het eerste jaar.

Bij de woningwetwoningen nam tussen 1950 en 1965 de afstand tussen de vraag- en exploitatiehuren af: verhoudingsgewijs daalden de aanvangssubsidies. Dit hangt nauw samen met de stijging van de vraaghuren sinds 1957 samen met een stijging die parallel met de huurroundes in de voorraad werd doorgevoerd. Ook bij de premiehuurwoningen nemen de aanvangssubsidies in betekenis af, wat zowel door de verhoging van het vraaghuurpercentage als door de veranderingen in subsidiemethodiek en de daling van de exploitatiehuur werd veroorzaakt.

Na het midden van de jaren zestig bestaan er tussen de vraag- of exploitatiehuren van woningwet- en premiehuurwoningen veel overeenkomsten. De rentestijgingen hadden bij beide een toename van de aanvangssubsidies tot gevolg; de introductie van de dynamische kostprijsheerberekening in 1975 leidde in zowel de premiehuur- als de woningwetsektor tot een scherpe daling van de exploitatiehuur en de aanvangssubsidies, een daling van tijdelijke aard omdat na 1978 met de rente opnieuw de subsidies toenamen.

In beide financieringssektoren waren de fluktuaties in exploitatiehuur veel groter dan in de vraaguur; het subsidiebeleid stabiliseerde de vraaghuren sterk. Dit neemt niet weg dat er in de vraaghuurontwikkeling toch ook verschillen bestonden. Allereerst was de kontinuïteit in de woningwetsektor groter dan bij de premiehuur. De vraaghuren stegen daarnaast in de premiehuursektor tot 1970 tamelijk sterk in vergelijking met de woningwetsektor, zodat in 1970 een hoger huurpercentage resulteerde: ruim 6½% in de premie- tegen ongeveer 5% in de woningwetsektor. Daarna echter daalde het vraaghuurpercentage bij de premiewoningen over het geheel genomen tamelijk snel. Het is niet duidelijk in hoeverre dit komt door het nieuwe subsidieregime, door minister Schut in 1968 geïntroduceerd met als doel de beide sektoren gelijk te behandelen, of door een wijziging in de woningdifferentiatie.

Bij de woningwetwoningen valt een trapsgewijze verhoging van het vraaghuurpercentage te signaleren. Van 1950 tot 1957 schommelde dit tussen de 3,2% en 3,5%, daarna volgde een structurele verhoging, zodat tussen 1962 en 1968 de vraaghuur in de range viel van 4,5% en 5%. Nadien bedroeg dit percentage zo'n 5%, met uitzondering van de jaren 1974 en 1975: in die jaren werden de huren van nieuwe woningen op een laag niveau gebracht, een maatregel die verband hield met een huurmatiging in de voorraad en het tegengaan van een daling van de bouwproduktie.

De verandering van het vraaghuurpercentage van woningwetwoningen blijkt nauw met de ontwikkeling van de woninggrootte samen te hangen. Dit geldt met name voor de jaren na 1962. De vraaghuur als percentage van de stichtingskosten per m² kernoppervlak bleef nadien opmerkelijk konstant, en schommelde met slechts een kleine amplitude rond de vijf promille. On

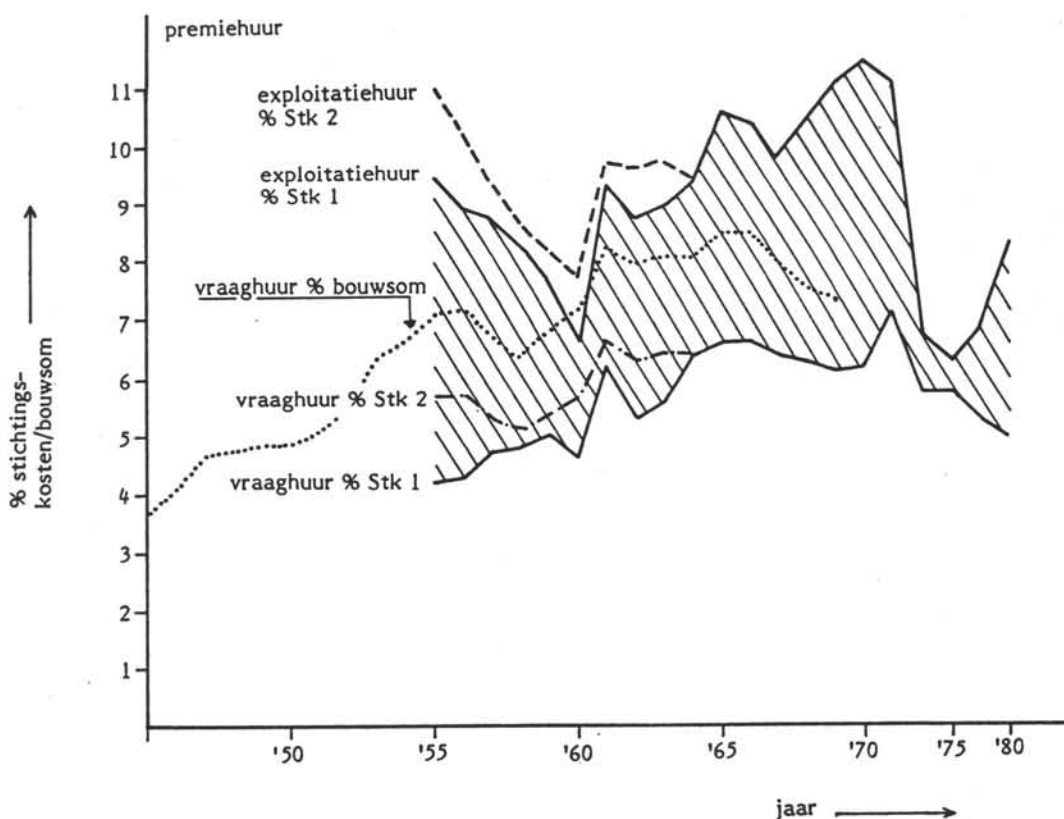


Fig. B.4-a Vraag- en exploitatiehuren als percentage van stichtingskosten, c.q. bouwsom bij woningwetwoningen en premiehuurwoningen (1950-1980).

danks alle wijzigingen van de subsidieregelingen was op dit punt de continuïteit in het beleid kennelijk erg groot.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vraaghuur in de woningwetsector na de huurverhogingen tussen 1957 en 1962 in belangrijke mate door de stichtingskosten en -tegelijk - door de woonoppervlakte werd bepaald, en dat er in deze sector van een grote continuïteit sprake is. Bij de premiehuurwoningen is het vraaghuurniveau niet alleen hoger, de continuïteit is minder groot. Voor deze sector kon echter niet worden nagegaan of de oorzaak daarvan ligt in het subsidiebeleid of in de veranderingen in woningdifferentiatie.

Bruto-hypotheeklasten als percentage van de stichtingskosten van premiekoopwoningen

De aanvangslasten bij premiekoopwoningen als percentage van de stich-

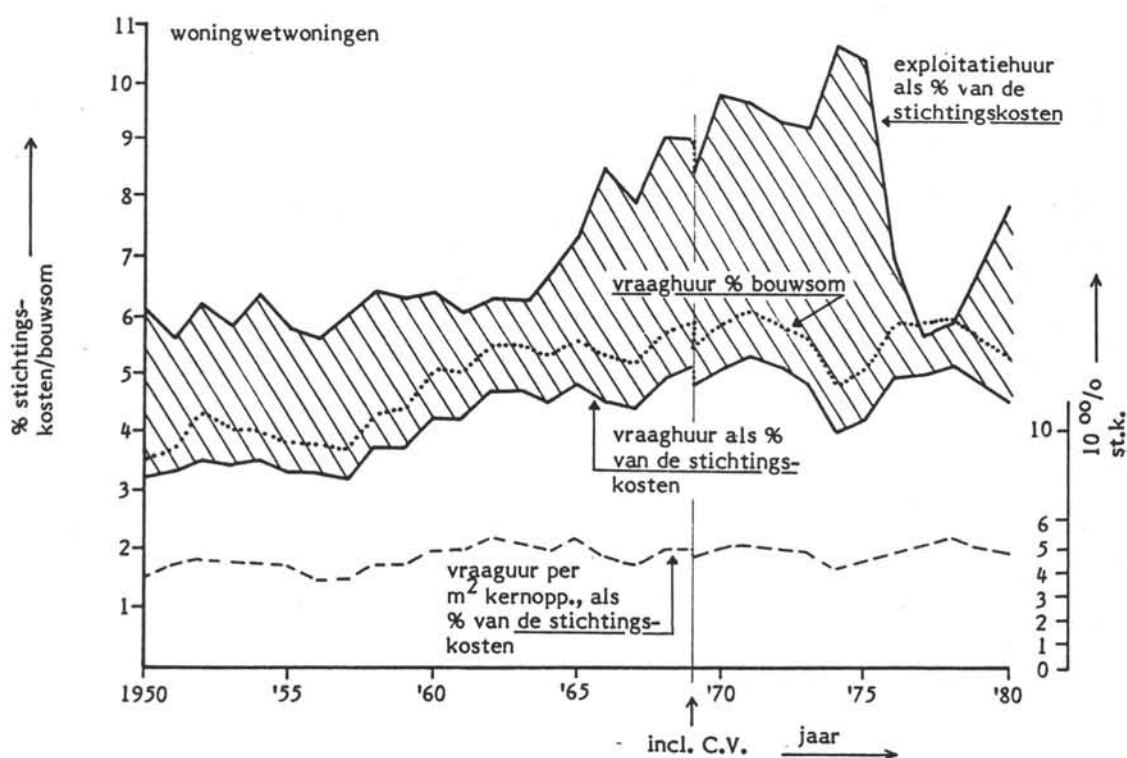


Fig. B.4-b Vraag- en exploitatiehuren als percentage van stichtingskosten, c.q. bouwsom bij woningwetwoningen en premiehuurwoningen (1950-1980).

tingskosten worden, bij gelijkblijvende wijze van financiering, bepaald door de rente en de objectsubsidies. In figuur B5 is het verloop van de gemiddelde hypotheekrente (jaargemiddelden) vermeld, samen met de bruto hypotheeklasten vóór en ná subsidie. De bruto-hypotheeklasten na subsidie als percentage van de stichtingskosten zijn berekend op grond van de aanname dat er een 80% hypotheek wordt gesloten op annuïteitsbasis, met een looptijd van 30 jaar. Tot 1966 werden er bijdragen ineens gegeven bij premiekoopwoningen, resulterend in een lager bedrag waarover de hypotheek gesloten moet worden; nadien worden er jaarlijkse bijdragen verstrekt, resulterend in lagere aanvangslasten.

In 1968 werden deze jaarlijkse bijdragen sterk opgetrokken: minister Schut wilde daarmee de koopsector bevorderen. Na 1974 werden de subsidieregelingen door de toenmalige minister Gruyters vereenvoudigd; de subsidies

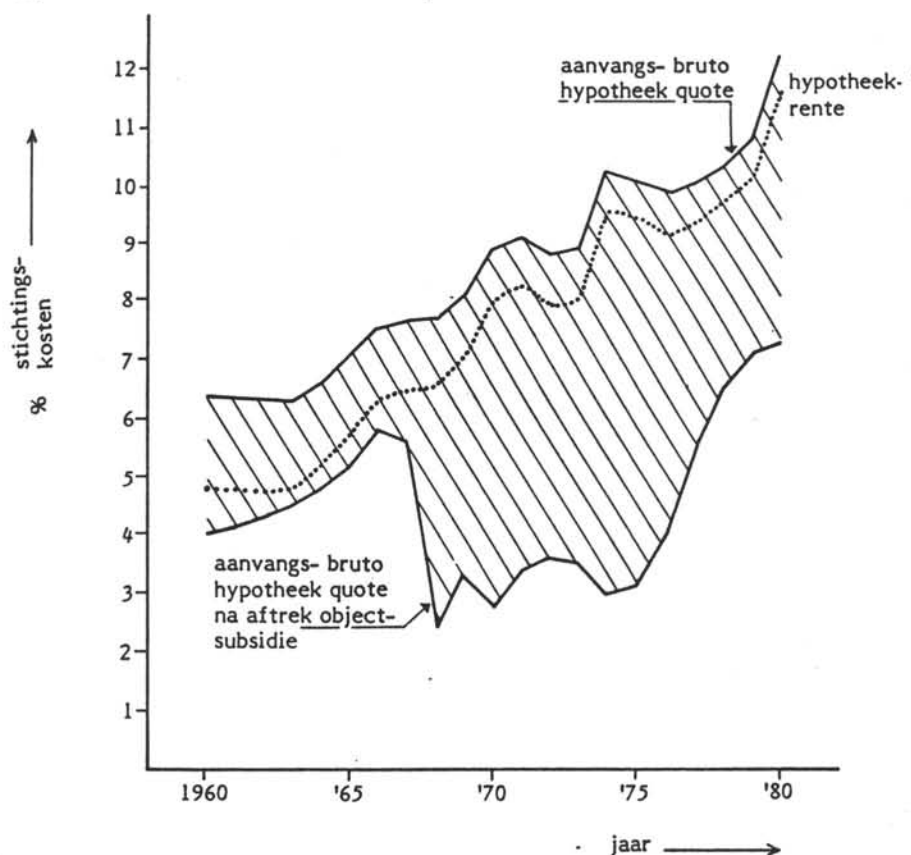


Fig. B.5. Hypotheekrente, bruto annuïteit, en bruto annuïteit na aftrek van objectsubsidies, bij premiekoopwoningen 1960-1980 (bron: Jaarverslagen CDV).

werden ten opzichte van de stijging van de rente en stichtingskosten die juist daarna erg groot waren, in beperkte mate bijgesteld. De grote vraag naar koopwoningen noodzaakte een dergelijke bijstelling niet. Dit veranderde na 1978. De vraag naar koopwoningen verminderde en er werd een nieuwe regeling ingevoerd waarbij de aanvangssubsidies aanmerkelijk hoger waren. Ondanks een sterk stijgende rente namen na 1978 de aanvangslasten in verhouding tot de stichtingskosten maar in beperkte toe.

Dit alles is in figuur B.5. goed af te lezen. De introductie van de jaarlijkse bijdragen in 1966 en met name de bijdrageverhoging in 1968 hadden een verlaging van de aanvangslasten tot gevolg; tot 1975 zou deze aanvangslast zich op het niveau 3 tot 3½ % stabiliseren, veel lager dan de aanvangshuur bij premiehuur- en woningwetwoningen. Daarbij moet echter wel bedacht worden dat de stijging van de lasten in de koopsector na het eerste jaar van bewoning door de afbraak van subsidies tamelijk groot kan zijn, en dat de periode waarover bijdragen worden verstrekt, doorgaans korter is dan in de huursektoren.

LITERATUUR

Adviesgroep Partners, B.V. 1983
Huurprijzenwet Woonruimte; evaluatie van de huurharmonisatie, Maas-
tricht.

Barten, A.P. 1966-a
Theorie en empirie van een volledig stelsel van vraagvergelijkingen,
Den Haag.

Barten, A.P. 1966-b
Het verbruik van gezinshuishoudingen in Nederland, 1921-1939 en 1948-
1962, Rotterdam.

Barten, A.P. 1982
Demand Analysis and demand systems in perspective, Kwantitatieve me-
thode, 3 (1982), 7, p. 2-16.

Beusekom, H.G. van, 1947
De volkshuisvesting, Utrecht.

Bolle, G. 1977
Spiegel van onroerend goed, Deventer.

Bouwcentrum, 1967
Gebouw en getal, Rotterdam.

Bredero, R. 1963
Welvaart en woningbouw, Assen.

Broek, P.J. van den, 1980
Enkele aspecten van het huur- en subsidiebeleid, in: J.B.S. Conijn et al., De
financiering van de investeringen in bouwwerken, EIB, Amsterdam.

Bruggeman, L.A. 1981
Kwalitatieve woningdocumentatie (KWD) 1948-1977, Ministerie van Volks-
huisvesting, Ruimtelijke Ordening, Den Haag.

Burns, L.S. & L. Grebler, 1977
The housing of nations, New York.

CBS, 1939
De Nederlandse Volkshuisvesting 1914-1918, Den Haag.

CBS, 1941

Berekeningen van het Nationale Inkomen van Nederland voor de periode 1900-1921, Den Haag.

CBS, 1948

Het Nationale Inkomen van Nederland 1921-1939, Utrecht.

CBS, 1949

De consumptieve uitgaven in Nederland 1923-1939, Soc. Econ. Onderzoeken Vol. 4, nr. 3.

CBS, 1955

Meting van de bestedingen aan woninghuren door gezinshuishoudingen, Statistisch Economische Onderzoeken, nrs. 3, 8, p. 137-146.

CBS, 1966

Onderzoek naar de huurbetalingsgewoonten 1965, Sociale Maandstatistiek, 14, no. 2, p. 66-75.

CBS, 1980-a

80 jaar statistiek in tijdreeksen, Den Haag.

CBS, 1980-b

Inkomensverdeling 1975-1977, Sociale Maandstatistiek, no. 5, p. 38, nr. 44 en 45.

CBS, 1982-a

Private consumption expenditure and price index numbers for the Netherlands 1951-1977, Den Haag, Staatsuitgeverij.

CBS, 1982-b

Verdeling van personele inkomens en vermogens (197, 1979), Sociale Maandstatistiek, no. 8, p. 38-40.

Centraal Planbureau, 1975

De ontwikkeling van de personele inkomensverdeling 1952-1967, Den Haag.

Centraal Planbureau, 1981

Financiering van de volkshuisvesting in macro-economisch perspectief, Den Haag.

Centraal Planbureau, 1983

Centraal Economisch Plan 1983, Den Haag.

Centraal Planbureau, 1983

Macro Economische Verkenning 1984, Den Haag.

Conijn, J.B.S., 1981

Een analytische benadering van de problemen van de sector volkshuisvesting, in: 25 jaar economisch onderzoek in de bouwnijverheid, EIB, Amsterdam.

- Dongelmans, A.M. 1980
Macro-economische aspecten van de bouw, EIB, Amsterdam.
- Dougherty, A. en R. van Order, 1982
Inflation, housing costs and the consumer price index, American Economic Review, p. 154-164.
- Draper, D.A.G. 1982
Naar een econometrisch model van de bouwnijverheid; het submodel voor de woningbouw, in: 25 jaar economisch onderzoek in de bouwnijverheid, EIB, Amsterdam.
- Draper, D.A.G. 1983
De investeringen in woningen, een econometrische studie, EIB, Amsterdam.
- Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB), 1981
25 jaar economisch onderzoek in de bouwnijverheid, Amsterdam.
- Engberts, G.E. 1980
Probleem dat ons niet verlaat: stijgende bouwkosten, Bouw, no. 6, p. 41-43; no. 7, p. 29-31.
- Engberts, G.E. & J.M.M. Happel, 1980
Op zoek naar samenhangen in het prijsverloop van koopwoningen, Bouw, no. 24, p. 37-39; no. 25, p. 28-31; no. 26, p. 23-26.
- Fulpen, H. van, 1982
Maatschappelijke aspecten van de financiering van de volkshuisvesting, Sociaal en Cultureel Planbureau, Rijswijk.
- Fulpen, H. van, 1983
Inkomens- en woonlastenbegrippen in onderzoek en statistiek, Working Paper no. 5 Onderzoeksproject 'Woonlasten en Woonlastenbeleid', Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Fulpen, H. van, 1984
Woonuitgaven 1980-2000; een analyse van mogelijke ontwikkelingen, Sociaal en Cultureel Planbureau, Rijswijk.
- Gillingham, R. 1983
Measuring cost of shelter for homeowners: theoretical and empirical considerations, Review of Economics and Statistics, p. 254-266.
- Glasz, Ch. 1935
Hypotheekbanken en woningmarkt in Nederland, Haarlem.
- Groetelaers, P. & H. Priemus, 1983
Woonuitgaven, woningkwaliteit en woningproductie: inventarisatie van Nederlandse statistieken, Working Paper no. 3, Onderzoeksproject 'Woonlasten en Woonlastenbeleid', Delftse Universitaire Pers, Delft.

Goldberger, S.A. & T. Gameletsos, 1970
A cross-Country Comparison of consumer expenditure patterns, *European Economic Review*, p. 357-400.

Hanushek, E.A. & J.M. Quigley, 1979
The dynamics of the housing market: a stock adjustment model of housing consumption', *Journal of Urban Economics*, no. 6, p. 90-111.

Hartog, J. 1976
Inkomensongelijkheid naar beroepsgroepen 1952-1967, *ESB*, p. 273-277.

Hartog, J. & J.G. Veenbergen & A. van Beusekom, 1981
De markt van koopwoningen in Nederland 1976-1980, *ESB*, p. 795-801.

Hennepe, A.G. ter, 1980
Bouwmarktonderzoek, Avenhorn.

Hoek, M.P. van der, 1978
Leeftijd en inkomen; een vergelijking tussen 1950 en 1970, *Economie*, vol. 42, no. 8/9, p. 475-488.

Houthakker, H.S. 1965
New Evidence on Demand Elasticities, *Econometrica*, p. 277-288.

Hirdes, J. & G.Th.M. van Meurs, 1968
Bouwstatistieken sedert 1943, *Bouw*, no. 17, p. 700-703; no. 20, p. 814-815.

Hooren, A.F. van, 1980
Ontwikkeling en analyse van de bouwkosten, *EIB*, Amsterdam.

Hübner, T.K. 1982
Basisinformatie over inkomen, huur en individuele huursubsidie in de jaren 1974-1981, Amsterdam.

Hübner, T.K. 1983
Ontwikkeling van woonlasten bij modale en minimale inkomens, *Bouw*, no. 13, p. 30-32.

Hübner, T.K. 1984
Enige gegevens over minimale en modale inkomens in 1974-1983, *EIB*, nr. 3438, p. 27-29.

Joosten, G. 1981
Ontwikkeling van de reële lonen in de periode 1972-1979, *ESB*, p. 217-223.

Kearl, J.R. 1978
Inflation and relative price distortions: the case of housing, *Review of Economics and Statistics*, p. 609-614.

Keller, W.J. & J. van Driel 1982
Differential consumer demand systems, Kwantitatieve methode, vol. 3, no. 7, p. 17-44.

Kindt, J.I.R. 1981
Woonlast en Inflatie, SWOKA, Den Haag.

Kindt, J.I.R. 1982
'Wonen tussen investeren en consumeren', ESB, p. 54-56.

Kleijn, J.P. de, 1979
De personele inkomensverdeling 1975. Deel 1: de ontwikkeling van de verdeling van personele inkomens 1970-1973-1975, CBS, Sociale Maandstatistiek, p. 299-315.

Krijger, A. 1983
Inkomen en het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, ESB, p. 222-225.

Krijger, A. 1983
Hogere inkomensgroepen besteden relatief meer aan wonen, minder aan voeding, Bouw, no. 20, p. 30-31.

Lakshmanan, T.R., L. Chatterjee & P. Kroll, 1978
Housing Consumption and Level of Development: a cross-national Comparison', Economic Geography, p. 222-233.

Lang, H. de, & H. Pathuis, 1976
De nieuwe huurenquête', CBS, Maandstatistiek van de prijzen, no. 4, p. 151-155.

Mahieu, M.J. 1982
De huurenquête in juli 1981, CBS, Maandstatistiek van de prijzen, no. 2, p. 8-12.

Mahieu, M.J. 1983
De invloed van de huurharmonisatie sinds 1 juli 1979, CBS, Maandstatistiek van de prijzen, no. 10, p. 8-11.

Meere, J.M.M. de, 1979
Inkomensgroei en -ongelijkheid te Amsterdam 1917-1940, Tijdschrift voor sociale geschiedenis, no. 3, p. 3-46.

Mieszkowski, P. & M. Straszheim, 1979
Current Issues in Urban Economics, Baltimore/London.

Mustert, S.R. 1976
Van dubbeltjes en kwartjes; een literatuurstudie over ongelijkheid in de Nederlandse inkomensverdeling, Den Haag.

- Muth, R.F. 1960
The Demand for Nonfarm Housing. In Harberger (ed), The Demand for Durable Goods, Chicago.
- Odink, J.G. 1978
De nieuwste ontwikkelingen in de Nederlandse personele inkomensverdeling, ESB, p. 320-324.
- Oppendijk van Veen, W. 1980
Consumptiepatronen en budgetonderzoek, IVA, Tilburg.
- Osseweyer, L, B. Stoffels & A. van Witteloostuin, 1982
Woonlasten, Wetenschapswinkel Economie, R.U. Groningen.
- Pen, J. & J. Tinbergen, 1975
Naar een rechtvaardige inkomensverdeling, Amsterdam/Brussel.
- Peelen, E.J. 1982
Woningprijzen volgens CBS en NBM: een analyse, Vastgoed, vol 56, no. 5, p. 148-150.
- Polinsky, A.M. & D.T. Ellwood, 1979
An empirical reconciliation of micro and grouped estimates of the demand for housing, Review of Economic and Statistics, no. 6, p. 199 e.v.
- Postma, C. 1941
De uitgaven voor woninghuur in Nederland 1921-1939, ESB, p. 73-78.
- Quigley, J.M. 1979
What have we learned about urban housing markets, in: Mieszkowski en Straszheim.
- Reid, M. 1962
Housing and Income, Chicago.
- Robinson, R. 1979
Housing economics and public policy, London.
- Roest, W. 1973
Bouw en economische groei, EIB, Deventer.
- Schaayk, M. van, 1983
Het koopkrachtoverzicht, ESB, p. 616-620.
- Schaar, J. van der, 1979
Sector-indeling en woningmarktprocessen, Den Haag.
- Schaar, J. van der, 1980
Wordt het wonen onbetaalbaar ?, Bouwfonds Indruk Special, juni 1980.

Schaar, J. van der, 1980

Volkshuisvesting, ontwikkelingen in beleid en denkbeelden tot de Tweede Wereldoorlog, Stedebouw & Volkshuisvesting, no. 1, p. 61-76.

Schaar, J. van der, 1983

Woonsubsidies en overheidsbudget, Working Paper 9 van het onderzoeksproject 'Woonlasten en Woonlastenbeleid', Delftse Universitaire Pers, Delft.

Schaar, J. van der, 1983

Housing costs in the Netherlands: trends in the period 1950-1980 and the distribution of housing costs in 1977, Delftse Universitaire Pers, Delft.

Schaefer, J. 1981

Naar een stelsel van inkomenshuren, Amsterdam.

Sociaal en Cultureel Planbureau, 1981

Profijt van de overheid in 1977, Den Haag.

Sommers, W.H. 1949

Een poging tot kwantitatieve verklaring van interprovinciale huurverschillen in Nederland, CBS, Statistische en Economische Onderzoekingen, vol. 4, no. 2, p. 43-58.

Spek, J. van der, 1971

Een eeuw lonen en prijzen (1870-1970), CBS, Maandstatistiek, p. 418-426.

Thijssen, J.G.J. 1981

Woningbehoeftenonderzoek 1977/1978. Deel 3: huisvestingssituatie; een analyse, Den Haag.

Woonlasten Overleg Nederland, 1983

Woonlasten omlaag, het moet en het kan!, Alkmaar.

Reaktie naar aanleiding van working paper nr.

Hierlangs afknippen en formulier dubbelvouwen voor verzending



Afzender:

kan ongefrankeerd
worden verzonden

TECHNISCHE HOGESCHOOL DELFT

ANTWOORDNUMMER 350

2600 VB DELFT

**Technische Hogeschool Delft,
Afdeling der Bouwkunde,
Berlageweg 1,
Kamer 9.03**
